

# **Landelijk gebied**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	27
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>29</b>
Artikel 3	Agrarisch - Log	29
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap	44
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur	76
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	81
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Open landschap	112
Artikel 8	Bedrijf	142
Artikel 9	Bedrijf - Agrarisch verwant	153
Artikel 10	Bedrijf - Nutsvoorziening	162
Artikel 11	Detailhandel - Kampeermiddelenbedrijf	165
Artikel 12	Detailhandel - Tuincentrum	170
Artikel 13	Gemengd	173
Artikel 14	Gemengd - Schaapskooi	175
Artikel 15	Horeca	177
Artikel 16	Maatschappelijk	181
Artikel 17	Natuur	184
Artikel 18	Recreatie	189
Artikel 19	Recreatie - Recreatief tuinencomplex	191
Artikel 20	Recreatie - Verblijfsrecreatiebedrijf	194
Artikel 21	Sport	197
Artikel 22	Verkeer	203
Artikel 23	Verkeer - Railverkeer	206
Artikel 24	Water	208
Artikel 25	Wonen	210
Artikel 26	Leiding - Gas	224
Artikel 27	Leiding - Hoogspanningsverbinding	226
Artikel 28	Leiding - Riool	228
Artikel 29	Waarde - Archeologie 1	230
Artikel 30	Waarde - Archeologie 2	233
Artikel 31	Waarde - Archeologie 3	237
Artikel 32	Waarde - Archeologie 4	241
Artikel 33	Waarde - Archeologie 5	245
Artikel 34	Waarde - Archeologie 6	249
Artikel 35	Waarde - Attentiegebied ehs	253
Artikel 36	Waterstaat - Waterwingebied	255

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>257</b>
Artikel 37	Anti-dubbeltelbepaling	257
Artikel 38	Algemene bouwregels	258
Artikel 39	Algemene aanduidingsregels	259
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>261</b>
Artikel 40	Overgangsrecht	261
Artikel 41	Slotregel	262
<b>Bijlagen</b>		<b>263</b>
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	264
Bijlage 2	Bedrijvenlijst aan huis verbonden bedrijf	272
Bijlage 3	Bedrijvenlijst Horecabedrijven	282



# Regels



## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Schijndel;

#### **1.2            bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0844.BPLandelijkgebied-ON01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### **1.3            AAB:**

stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

#### **1.4            aan huis verbonden bedrijf:**

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt (inclusief kinderopvang voor maximaal 6 niet-eigen kinderen);

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

het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig-, ontwerptechnisch- of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in of vanuit een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### **1.6            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;

#### **1.7            aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.8            aardkundige waarde:**

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde mate van bescherming genieten;

#### **1.9            afhankelijke woonruimte:**

1. delen van een boerderij en/of
2. een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning

waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

**1.10 agrarisch bedrijf:**

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren;

**1.11 agrarisch bouwvlak:**

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch - Log, Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap, Agrarisch met waarden - Natuur en landschap of Agrarisch met waarden - Open landschap;

**1.12 agrarisch gebruik:**

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

**1.13 agrarisch technisch hulpbedrijf:**

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

**1.14 agrarisch verwant bedrijf:**

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

**1.15 archeologische waarden:**

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

**1.16 ander bouwwerk:**

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.17 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;



**1.18 bebouwingsconcentratie:**

een op de verbeelding als zodanig aangegeven kernrand, bebouwingslint of bebouwingscluster met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

**1.19 bed & breakfast:**

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.20 bedrijf:**

een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag- en administratie;

**1.21 bedrijfsactiviteiten:**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

**1.22 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.23 bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven:**

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

**1.24 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 bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

**1.25 beperkt kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.26 Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij:**

Besluit van 8 december 2005, houdende regels ter beperking van de ammoniakemissie uit huisvestingssystemen van veehouderijen zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

**1.27 Besluit externe veiligheid inrichtingen:**

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

**1.28 bestaand:**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de

terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

#### **1.29 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.30 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.31 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

#### **1.32 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen niet als hoofdgebouw kan worden aangemerkt;  
een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk in de zin van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

#### **1.33 boerderij:**

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

#### **1.34 boerderijsplitsing:**

het - binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa - opdelen van een boerderij(gebouw), in maximaal 2 woningen;

#### **1.35 boomkwekerij:**

een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen, zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt. Ook de teelt van coniferen en buxus wordt hieronder verstaan;

#### **1.36 bos:**

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

**1.37 Bouwbesluit 2003:**

besluit van 7 augustus 2001, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu;

**1.38 bouwen:**

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

**1.39 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.40 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

**1.41 bouwmassa:**

een complex van aaneengebouwde bouwwerken

**1.42 bouwperceel:**

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

**1.43 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.44 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

**1.45 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;

**1.46 containerveld:**

ondersteunende voorzieningen voor het telen van planten, die op de grond worden aangebracht, waarbij gebruik gemaakt wordt van een geheel verharde ondergrond, veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen zoals beton, of van anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- en klinkerbestratingen;

**1.47 cultuurhistorische waarden en kenmerken:**

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

**1.48 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

**1.49 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.50 dierenwelzijnswetgeving:**

Wet van 24 september 1992, houdende vaststelling van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.51 duurzame locatie intensieve veehouderij:**

bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, geur en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) ter plaatse een uitbreiding van of omschakeling naar een intensieve veehouderij verantwoord is, zoals nader uitgewerkt in de Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties (GS Noord-Brabant, 2 december 2003);

**1.52 ecologische verbindingszone:**

langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

**1.53 ecologische waarden:**

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

**1.54 evenement:**

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van muziek, sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke;

**1.55 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

**1.56 extensiveringsgebied:**

een aangeduid ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied gelegen aangrenzend aan woon- of natuurgebieden, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is;

**1.57 gebouw:**

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

**1.58 gebruiksgespecialiseerd paardenhouderij:**

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

**1.59 geluidsgevoelige objecten:**

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

**1.60 geluidsgevoelige terreinen:**

terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, of woonwagendplaatsen;

**1.61 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

**1.62 geomorfologisch:**

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

**1.63 geurgevoelige objecten:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

**1.64 glastuinbouwbedrijf:**

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

**1.65 groenblauwe mantel:**

gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

**1.66 groepsaccommodatie/logeergebouw:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

**1.67 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voederveorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten.

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven / boomkwekerijen, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

**1.68 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, afmetingen, functie of ligging als belangrijkste ouwwerk valt aan te merken;

**1.69 horeca:**

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

a. horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

b. horecacategorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

c. horecacategorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

- d. horecacategorie 4:  
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal.
- e. horecacategorie 5:  
een horecabedrijf dat een combinatie is van horecacategorie 1, 2, 3 en/of 4.

**1.70 houtproductie:**

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

**1.71 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

**1.72 huishouden:**

persoon of groep personen die gezamenlijk één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatig kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

**1.73 in pandige statische opslag:**

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

**1.74 insteek van de watergang:**

het begin van het sloottalud;

**1.75 intensieve veehouderij:**

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-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

**1.76 kampeerboerderij:**

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

**1.77 kampeermiddel:**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.78 kampeerplaats:**

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

**1.79 kampeerterrein:**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

**1.80 kassen:**

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

**1.81 kinderboerderij:**

dagrecreatieve voorziening waar boerderijdieren worden gehouden voor de educatie van kinderen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen en ondersteunende horeca;

**1.82 kleinschalig kamperen:**

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum;

**1.83 koffie-theeschenkerij:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse, bereide etenswaren; het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals feesten en partijen is niet toegestaan;

**1.84 kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.85 landbouwdieren:**

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem, tilapia e.d.);



**1.86 landschapselementen:**

ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha en zonder een agrarische productiefunctie;

**1.87 landschappelijke inpassing:**

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

**1.88 landschappelijke waarde:**

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

**1.89 lawaaisport:**

een sportactiviteit al dan niet individueel of in groepsverband, professioneel of hobbymatig waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)Miegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

**1.90 legaal:**

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.91 loon(werk)bedrijf:**

een agrarisch technisch hulpbedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of levering van diensten aan agrarische bedrijven;

**1.92 maatschappelijk:**

voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele, spirituele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;

**1.93 manege:**

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

**1.94 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.95 mestbewerking:**

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

**1.96 mestverwerking:**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen;

**1.97 minicamping:**

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

**1.98 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.99 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

**1.100 nevenactiviteiten:**

het ontplooiën van activiteiten bij een agrarisch bedrijf, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

**1.101 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:**

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die niet is voorzien van een bouwvlak;

**1.102 omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.103 omschakeling agrarisch bedrijf:**

het geheel, dan wel in overwegende mate overstappen van een van de volgende agrarische bedrijfsvormen in een andere, ook in de opsomming genoemde bedrijfsvorm:

3. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
4. een intensieve veehouderij;
5. een gemengd bedrijf (combinatie van grondgebonden bedrijfstak en intensieve veehouderijtak);
6. een glastuinbouwbedrijf;

7. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

**1.104 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

**1.105 ondergeschikte horeca:**

een horecavoorziening, gericht op het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse, bereide etenswaren, binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, waarvan door de vorm en omvang duidelijk herkenbaar is dat de horecavoorziening slechts een ondergeschikt onderdeel is van en voortkomt uit de hoofdfunctie en niet is gericht op het aantrekken van bezoekers; het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals feesten en partijen niet is toegestaan;

**1.106 ondersteunende horeca:**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

**1.107 overkapping/ carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.108 overtollige bebouwing:**

bebouwing die niet in gebruik is ten behoeve van de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit of, in het geval van functiewijziging, bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe hoofdfunctie;

**1.109 paardenbak:**

een onoverdekt al dan niet omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander waterdoorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

**1.110 paardenhouderij:**

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan;

**1.111 pension:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

**1.112 pensionstalling:**

een agrarisch verwant bedrijf, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden of het berijden ervan. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden. Onder pensionstalling wordt geen manege verstaan;

**1.113 plattelandswoning:**

een bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.114 productiegebonden detailhandel:**

bepaalde, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf, dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.115 productiegebonden paardenhouderij:**

een paardenhouderij, waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het fokken, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

**1.116 recreatief medegebruik:**

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

**1.117 recreatiewoning:**

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.118 recreatiewoningencomplex:**

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

**1.119 rijstrook:**

strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

**1.120 risicovolle inrichting:**

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.121 routegebonden horeca:**

horeca, ondergeschikt aan de ter plaatse positief bestemde hoofdfunctie, in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwak-alcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn;

**1.122 schuilstal:**

een bouwwerk, dat aan tenminste één zijde geheel open is (geen wand of af te sluiten wand) en uitsluitend dient c.q. wordt gebruikt voor het laten schuilen.c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen e.d.; onder een schuilstal wordt tevens verstaan een schaduwparasol en een voederrekoverkapping;

**1.123 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.124 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken;

**1.125 stacaravan:**

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

**1.126 statische opslag:**

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans en dergelijke;

**1.127 streekgebonden producten:**

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

**1.128 teeltondersteunende kassen:**

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

### **1.129 teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 7 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 7 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen);
- overig tijdelijk: vraatnetten, hagelnetten en boomteelthekken, zolang de teelt het vereist met een maximum van 7 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn;

### **1.130 huisvesting van 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, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

### **1.131 trekkershut:**

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

### **1.132 tuincentrum:**

een kwekerij en een verkoopplaats waar dode en levende artikelen voor verwerking/gebruik in tuin en huis, daaronder ook begrepen dierbenodigdheden voor huisdieren, direct aan particulieren ter verkoop worden aangeboden, waarbij een eventueel aanwezige koffiehoek deel uitmaakt ter ondersteuning van de tuincentrumfunctie;

### **1.133 tunnel(kas):**

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

**1.134 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

**1.135 verbrede landbouw:**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

**1.136 verhard:**

een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

**1.137 verkoopvloeroppervlak:**

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

**1.138 verwevingsgebied:**

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

**1.139 vloeroppervlak(te):**

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.140 volkstuinen:**

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk voor eigen behoefte;

**1.141 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

**1.142 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aangemerkt als voorgevel.

**1.143 voorgevelrooilijn:**

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

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

- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

**1.144 voorzieningen van openbaar nut:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

**1.145 vormverandering bouwvlak:**

wijziging van de begrenzing van een agrarisch bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

**1.146 vakantieappartement:**

recreatiewoning, die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere zich boven en naast elkaar bevindende recreatiewoningen;

**1.147 water:**

alle water dat zichtbaar (opperlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

**1.148 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

**1.149 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

**1.150 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

**1.151 werk:**

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

**1.152 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;



**1.153 Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.154 Wet geurhinder en veehouderij:**

Wet van 5 oktober 2006, houdende regels inzake geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven (Wet geurhinder en veehouderij), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.155 Wet milieubeheer:**

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.156 woning/ wooneenheid:**

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

**1.157 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

**1.158 (woon)boerderij:**

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

**1.159 woonunit:**

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan of chalet;

**1.160 zijdelingse perceelsgrens:**

de perceelsgrens, die parallel aan de zijgevel van het hoofdgebouw ligt;

**1.161 zorgboerderij:**

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen - al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn - gecombineerd wordt met agrarische activiteiten in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten;

**1.162 zorgvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de welzijnszorg in de vorm van de verzorging/verpleging van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, gericht op verbetering van hun welzijn, een en ander met uitzondering van mantelzorg.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.2      bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.3      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;

### **2.4      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5      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;

### **2.6      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.9      ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

### **2.10    peil:**

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Log

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - Log aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. erfbeplanting;
- i. tuinen;
- j. onverharde paden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

#### a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan;
2. indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan worden de bouwvlakken in het kader van dit bestemmingsplan als één bouwvlak aangemerkt.

#### b Type agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, of een boomkwekerij, worden uitgeoefend; indien echter ter plaatse van het bouwvlak een nadere bedrijfstype-aanduiding is weergegeven, is uitsluitend het aangeduide bedrijfstype toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schapehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij.

### **c Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten;
3. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
4. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

### **d Statische opslag**

Statische opslag is niet toegestaan.

### **e Pensionstalling**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is pensionstalling voor paarden toegestaan. De omvang hiervan mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.

### **f Teeltondersteunende voorzieningen**

Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan, voorzover het teeltondersteunende voorzieningen betreffen in de categorie: laag/tijdelijk (zie begripsbepalingen art. 1.129).

### **g Mestbewerking**

Mestbewerking is uitsluitend toegestaan, voorzover het de bewerking van de mestproductie van het eigen bedrijf betreft.

### **h Cultuurhistorische en landschappelijke waarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren' de bestemming zich tevens richt op het in stand houden van de karakteristieke verkaveling (langgerekte percelen), het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van de kamptginning, voor zover aanwezig worden binnen de kamp het slotenpatroon, verkavelingspatroon en de paden beschermd, voor zover aanwezig worden aan de rand van de kamp de wegen, voorpootstroken, sloten en karakteristieke opgaande beplanting beschermd en de bestemming richt zich tevens op het waarborgen van de herkenbaarheid van de historische ontginningslijnen in het landschap;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand' de bestemming zich tevens richt op het in stand houden van de ter plaatse aanwezige karakteristieke hoogteverschillen.

### **i Duurzame ontwikkeling watersystemen en ecologie**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat;

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

### **j Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **k Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

### **l Tuinen**

Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 is verleend. Bestaande tuinen worden geacht te zijn aangelegd met een vergunning als bedoeld in 3.6.1.

## **3.2 Bouwregels**

### *3.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### *3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het

aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;

- c. andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

### 3.2.3 *Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. de afstand van gebouwen tot de grens van het bouwwak bedraagt minimaal 5 m;
- c. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

### 3.2.4 *Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': de bebouwde oppervlakte van een rijhal bedraagt maximaal 1500 m<sup>2</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

### 3.2.5 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 700 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

### 3.2.6 *Bijgebouw bij bedrijfswoning*

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijfswoning is maximaal 1 bijgebouw toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 45 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m.

### 3.2.7 *Andere bouwwerken binnen bouwwak*

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een sleufsilos bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van een stapmolen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van een mestbassin / mestsilo bedraagt maximaal 8,5 m;
- d. de bouwhoogte van een voedersilo bedraagt maximaal 15 m;
- e. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
  - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
  - 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- f. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:



1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
  2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- h. de bouwhoogte van kleine windmolens bedraagt maximaal 15 m;
  - i. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
  - j. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;
  - k. sleufsilo's zijn niet toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
  - l. de afstand tot de grens van het bouwvlak bedraagt minimaal 5 m.

### 3.2.8 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 3.2.5 onder c.

### 3.2.9 *Herbouw*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 3.2.10 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidings worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m, alsmede andere bouwwerken in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen als bedoeld in 3.1.2 . onder f, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. paardenbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan;
- d. schuilstallen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3, bestaande schuilstallen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

#### 3.2.11 *Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

### 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

### 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 3.4.1 *Omgevingsvergunning verkleinen afstand tot grens bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder b teneinde een kleinere afstand tot een grens van het bouwvlak toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

#### 3.4.2 *Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een

zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;

- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

#### 3.4.3 *Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.4 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de goothoogte maximaal 7 m. en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;
- c. de grotere goot- en/of bouwhoogte is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

#### 3.4.4 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.9 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

#### 3.4.5 *Omgevingsvergunning bouw zonnepanelen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.10 teneinde aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen' het plaatsen van zonnepanelen op de bodem toe te staan voor het opwekken van elektriciteit ten behoeve van huishoudelijk gebruik, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. het aanbrengen van zonnepanelen op de daken van gebouwen binnen het

bestemmingsvlak 'Wonen' leidt tot een onevenredige aantasting van het waardevolle karakter van de gebouwen;

- b. de zonnepanelen kunnen redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen';
- c. de bebouwde oppervlakte van de zonnepanelen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de zonnepanelen mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 1,5 meter;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het plaatsen van de zonnepanelen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, behoudens na verlening van de vergunning als bedoeld in 3.6.4;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. huisvesting van (tijdelijke) werknemers;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- g. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- h. mestbe- en -verwerking en -vergisting, met uitzondering van het bepaalde in 3.1.2 onder g.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Omgevingsvergunning tuinen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen,

- waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

### 3.6.2 *Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  2. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.6.3 *Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder f ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

#### 3.6.4 *Omgevingsvergunning ten behoeve van afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een daarbij te bepalen periode, afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder c en d en toestaan dat een niet voor bewoning bestemd gebouw tijdelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden indien:

- a. het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg van de bewoner. Deze noodzaak dient aangetoond te worden door een door burgemeester en wethouder aangewezen onafhankelijke deskundige;
- b. onverminderd wordt voldaan aan de regels van onderhavig bestemmingsplan;
- c. het vloeroppervlak dat voor mantelzorg wordt gebruikt, bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### 3.7.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### 3.7.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 3.7.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 3.7.4 *Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden*

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden</b>

<p><b>- het aanbrengen van verhardingen;</b>  <b>- het aanleggen van landschapselementen;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1 bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding:  - wro-zone - omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren:</p> <p><b>- graven of dempen van sloten;</b>  <b>- aanleggen van paden;</b>  <b>- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</b>  <b>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;</b>  <b>- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1.2 onder h bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen':</p> <p><b>- het rooien of vellen van houtgewas;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1.2 onder h bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand':</p> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b>  <b>- diepwoelen en diepploegen;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1.2 onder h bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding:  - 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone';  - 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen';</p> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b>  <b>- aanbrengen van niet onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;</b>  <b>- diepploegen en diepwoelen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld.</b></p>	<p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1.2 onder i bij de aanduiding omschreven waarden;</p> <p>- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem.</p>

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.8.1 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak', deze noodzakelijkheid dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend als volgt plaatsvinden:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven is vergroting tot een totale omvang van 2 ha toegestaan;
  2. voor paardenhouderijen is vergroting tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
  3. voor intensieve veehouderij is een vergroting toegestaan tot een totale omvang van 1,5 ha;
  4. voor overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven is een uitbreiding toegestaan tot een totale omvang van 1,5 ha;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van het verzoek om wijziging; indien sprake is van vergroting van een intensieve veehouderij, dan dient minimaal 10% van het vergrote deel van het bouwvlak te worden aangewend voor landschappelijke inpassing;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;



7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - f. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
  - i. het aangepaste 'bouwlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

### 3.8.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar overig niet-grondgebonden*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een overig-niet grondgebonden agrarisch bedrijf, naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de omvang van het 'bouwlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van het verzoek om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige

- 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
- 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- i. het aangepaste 'bouwmak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

### 3.8.3 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' met de aanduiding 'paardenhouderij' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwmak' mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' worden opgericht;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van het verzoek om wijziging;
  - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;

3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
  - k. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

#### 3.8.4 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming van de gronden wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- d. de regels van Artikel 17 Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

## **Artikel 4      Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1    Algemeen*

De voor Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. nevenactiviteiten;
- d. plattelandswoningen;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. bed en breakfast;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. erfbeplanting;
- l. tuinen;
- m. onverharde paden

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### *4.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

#### **a      Agrarisch bouwvlak**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan;
2. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan worden de bouwvlakken in het kader van dit bestemmingsplan, als één bouwvlak aangemerkt.

#### **b      Type agrarisch bedrijf**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, worden uitgeoefend; indien echter ter plaatse van het bouwvlak een nadere bedrijfstype-aanduiding is weergegeven, is uitsluitend het aangeduide bedrijfstype toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schapehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schapehouderij;

- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden' een overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf.

#### **c Staat van nevenactiviteiten**

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van het agrarisch 'bouwvlak' uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast het agrarisch bedrijf toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij de vloeroppervlakte van de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Nevenactiviteit</b>	<b>Adres</b>	<b>Vloeroppervlakte</b>
Sa - 1	Specifieke vorm van agrarisch - 1	Zorgboerderij en verkoop aardappels	Boxtelseweg 5	40% bebouwd en onbebouwd
Sa - 2	Specifieke vorm van agrarisch - 2	Zorgboerderij	Boxtelseweg 10	795 m <sup>2</sup> bebouwd en onbebouwd
Sa - 3	Specifieke vorm van agrarisch - 3	Hotelkamers en recreatie	Weidonk 4/4A	Hotel: 160 m <sup>2</sup> Recreatie: 310 m <sup>2</sup>

#### **d Plattelandswoning**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan.

#### **e Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten;
3. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
4. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

#### **f Inpandige statische opslag**

Statische opslag is niet toegestaan.

#### **g Pensionstalling**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is pensionstalling voor paarden toegestaan. De omvang hiervan mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.

## **h Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' als daar buiten toegestaan;
3. lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het 'bouwlak' toegestaan en buiten het 'bouwlak' uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.4.2;
4. de hoogte bedraagt maximaal 3 m.

## **i Mestbewerking**

Mestbewerking is uitsluitend toegestaan, voorzover het de bewerking van de mestproductie van het eigen bedrijf betreft.

## **j Cultuurhistorische en landschappelijke waarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dat ondermeer gekenmerkt wordt door de landschappelijke beslotenheid van het gebied.

Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de karakteristieke verkaveling (langgerekte percelen), het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van de kamptinginning, voor zover aanwezig worden binnen de kamp het slotenpatroon, verkavelingspatroon en de paden beschermd, voor zover aanwezig worden aan de rand van de kamp de wegen, voorpootstroken, sloten en karakteristieke opgaande beplanting beschermd en de bestemming richt zich tevens op het waarborgen van de herkenbaarheid van de historische ontginningslijnen in het landschap.
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de ter plaatse aanwezige karakteristieke hoogteverschillen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning waardevolle beek / beekrelict' richt de bestemming zich tevens op het beschermen van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorisch waardevolle Steilranden en het behoud van karakteristieke beekbegeleidende beplanting;
5. ter plaatse van de aanduiding 'religie' richt de bestemming zich op het oprichten en behoud van een wegkappel, waarbij maximaal 4 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

## **k Duurzame ontwikkeling watersystemen en ecologie**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat;

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

#### **l Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **m Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..

#### **n Bed en breakfast**

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast logeren mag als ondergeschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### **o Tuinen**

Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.6.1 is verleend. Bestaande tuinen worden geacht te zijn aangelegd met een vergunning als bedoeld in 4.6.1.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

#### *4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- c. andere bouwwerken, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

#### 4.2.3 *Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand van gebouwen tot de grens van het 'bouwvlak' bedraagt minimaal 5 m;
- c. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

#### 4.2.4 *Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': de bebouwde oppervlakte van een rijhal bedraagt maximaal 1500 m<sup>2</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

#### 4.2.5 *Bedrijfswoningen / plattelandswoningen*

Voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- c. de inhoud van de bedrijfs- of plattelandswoning bedraagt maximaal 700 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

#### 4.2.6 *Bijgebouw bij bedrijfswoning / plattelandswoning*

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijfs- of plattelandswoning is maximaal 1 bijgebouw toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 45 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m.

#### 4.2.7 *Andere bouwwerken binnen bouwvlak*

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een sleuvsilo bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van een stapmolen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van een mestbassin / mestsilo bedraagt maximaal 8,5 m;
- d. de bouwhoogte van een voedersilo bedraagt maximaal 15 m;
- e. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
  1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
  2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;



- f. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
  - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
  - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- h. de bouwhoogte van kleine windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- i. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- j. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;
- k. sleufsilo's zijn niet toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- l. de afstand tot de grens van het 'bouwmak' bedraagt minimaal 5 m;

#### 4.2.8 Teeltondersteunende kassen

Voor teeltondersteunende kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- c. de afstand tussen kassen en (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m.

#### 4.2.9 Bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij in extensiveringsgebied en geiten-/ schapenhouderij

In afwijking van het bepaalde onder 4.2.4 is het niet toegestaan de bebouwde oppervlakte uit te breiden ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' ten behoeve van een geiten- en/of schapenhouderij en/of;
- b. 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ten behoeve van een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied.

#### 4.2.10 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 4.2.5 onder c.

#### 4.2.11 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

#### *4.2.12 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidings worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. paardenbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan;
- d. schuilstallen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in 4.2.3, bestaande schuilstallen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

#### *4.2.13 Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidings;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.4.1 Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.4 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de goothoogte maximaal 7 m. en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;
- c. de grotere goot- en/of bouwhoogte is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarde.

#### 4.4.2 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder h teneinde buiten het 'bouwvlak' bouwwerken in de vorm van lage en hoge tijdelijke alsmede overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 2 ha bedragen;
- c. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- d. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1.

#### 4.4.3 *Omgevingsvergunning bouwen schuilstallen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a teneinde buiten het 'bouwvlak':

1. de verplaatsing van bestaande legale schuilstallen, afkomstig uit de bestemmingen Natuur, Agrarisch met waarden - Natuur, Agrarisch met waarden - Natuur en landschap en Agrarisch met waarden - Open landschap mogelijk te maken;
2. de bouw van een schuilstal op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' mogelijk te maken;
3. de (her)bouw van een schuilstal op gronden binnen 100 meter vanaf een huiskvavel met de bestemming 'wonen', Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant mogelijk te maken.

mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de schuilstal kan in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering danwel dierenwelzijn niet binnen het 'bouwvlak' worden geplaatst;
- b. de oppervlakte van de schuilstal mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen, de bouwhoogte maximaal 2 m en de dakhelling dient minimaal 25° te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt in het geval van de verplaatsing van een legale schuilstal de bestaande oppervlakte en hoogte als maximum en de bestaande dakhelling als minimum;
- d. indien er sprake is van verplaatsing van een bestaande legale schuilstal moet vooraf zekerheid wordt verschaft over de sloop van de oorspronkelijke schuilstal, alsmede afstand van het recht van de eigenaar van de ondergrond van de oorspronkelijke schuilstal om op de oude locatie een schuilstal te mogen behouden;
- e. de schuilstal mag uitsluitend dienen c.q. gebruikt worden voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen;
- f. in of op de gronden direct aansluitend aan de schuilstal mag geen opslag van hooi, stro of andere materialen plaatsvinden;
- g. het perceel waarop de schuilstal wordt gesitueerd, dient een oppervlakte te hebben van minimaal 1 ha; de minimale oppervlakte-eis is niet van toepassing indien het een verplaatsing betreft als bedoeld onder 1.;

- h. een schuilstal moet qua vormgeving, materiaalgebruik en door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting worden ingepast in het landschap. Voor de landschappelijke inpassing, moet de aanvrager gelijktijdig met zijn aanvraag om omgevingsvergunning een inpassings-/beplantingsplan indienen;
- i. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.4.4 *Omgevingsvergunning verkleinen afstand tot grens bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b teneinde een kleinere afstand tot een grens van het 'bouwvlak' toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarde.

#### 4.4.5 *Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder c teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarde.

#### 4.4.6 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.11 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;

- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarde.

#### 4.4.7 *Omgevingsvergunning paardenbak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.12 onder c teneinde paardenbakken uitsluitend ten behoeve van, en aansluitend aan de bestemming Wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. door de aanvrager is aangetoond dat de paardenbak redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak Wonen;
- b. er is maximaal één paardenbak per bestemmingsvlak Wonen toegestaan en uitsluitend bij de eigen woning;
- c. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van de omheining van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- e. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- g. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.4.8 *Omgevingsvergunning bouw zonnepanelen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.12 teneinde aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen' het plaatsen van zonnepanelen op de bodem toe te staan voor het opwekken van elektriciteit ten behoeve van huishoudelijk gebruik, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. het aanbrengen van zonnepanelen op de daken van gebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' leidt tot een onevenredige aantasting van het waardevolle karakter van de gebouwen;
- b. de zonnepanelen kunnen redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het

bestemmingsvlak 'Wonen';

- c. de bebouwde oppervlakte van de zonnepanelen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de zonnepanelen mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 1,5 meter;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het plaatsen van de zonnepanelen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder e;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. huisvesting van werknemers;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- h. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. mestbe- en -verwerking en -vergisting, met uitzondering van het bepaalde in 4.1.2 onder i.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.6.1 Omgevingsvergunning tuinen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.1.2 onder o verlenen teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de binnen de bestemming aanwezige cultuurhistorische waarden als bedoeld in 4.1.

#### 4.6.2 *Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
  1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak.
  2. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan;
  3. de totale omvang van routegebonden horeca mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
  5. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.3 *Omgevingsvergunning bed en breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder n teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- e. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen

- beplanting;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.4 Omgevingsvergunning minicamping

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit minicamping en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwwak', op een afstand van minimaal 50 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. voor de minicamping gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 1 trekkershut per agrarisch bedrijf;
  2. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  3. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire en recreatieve voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak', met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  4. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondergeschikte horeca toegestaan;
  5. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwwak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  6. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend; deze mag maximaal 10.000 m<sup>2</sup> terrein bedragen;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.



#### 4.6.5 *Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
  2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  3. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.6 *Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  2. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;

- d. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.7 *Omgevingsvergunning niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde een vorm van een niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
  2. de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
  3. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40 % van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  4. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.8 *Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  - 1. de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 genoemde activiteiten;
  - 2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.9 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder g ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.6.10 Omgevingsvergunning ten behoeve van afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een daarbij te bepalen periode, afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder c en d en toestaan dat een niet voor bewoning bestemd gebouw tijdelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden indien:

- a. het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg van de bewoner. Deze noodzaak dient aangetoond te worden door een door burgemeester en wethouder aangewezen onafhankelijke deskundige;
- b. het vloeroppervlak dat voor mantelzorg wordt gebruikt, bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven

waarden.

#### **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.7.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

##### *4.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

##### *4.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 4.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

##### *4.7.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden*

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden</b>
<b>- het aanbrengen van verhardingen; - het aanleggen van landschapselementen;</b>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 4.1 bij de aanduiding omschreven waarden;

alsmede, ter plaatse van de aanduiding: - wro-zone - omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren:  -- <b>graven of dempen van sloten;</b> - <b>aanleggen van paden;</b> - <b>wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</b> - <b>verwijderen van perceelsrandbeplanting;</b> - <b>het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;</b>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 4.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;
alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen':  - <b>het rooien of vellen van houtgewas;</b>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 4.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;
alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand':  - <b>afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b> - <b>diepwoelen en diepploegen;</b>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 4.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;
alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevolle beek/beekrelict':  - <b>afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b> - <b>diepwoelen en diepploegen;</b> - <b>verwijderen van beekbegeleidende beplanting;</b>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 4.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden.
alsmede, ter plaatse van de aanduiding: - 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone'; - 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen';  - <b>afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b> - <b>aanbrengen van niet onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;</b> - <b>diepploegen en diepwoelen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld.</b>	ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 4.1.2 onder k bij de aanduiding omschreven waarden;  ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem.

## 4.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.8.1 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak', deze noodzakelijkheid dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend als volgt plaatsvinden:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven, inclusief paardenhouderijen, is vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
  2. voor intensieve veehouderij gelden de volgende bepalingen:
    - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een uitbreiding toegestaan tot een totale omvang van 1,5 ha, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij);
    - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering toegestaan;
  3. voor overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
  4. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is vergroting tot een omvang van 3 ha toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging; indien sprake is van vergroting van een intensieve veehouderij, dan dient minimaal 10% van het vergrote deel van het bouwvlak te worden aangewend voor landschappelijke inpassing;

2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasse en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - f. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
  - i. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan.

#### 4.8.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar overig niet-grondgebonden*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een overig-niet grondgebonden agrarisch bedrijf, naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke

- inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwmak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwmak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasse en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- i. het aangepaste 'bouwmak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

#### 4.8.3 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' met de aanduiding 'paardenhouderij' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwmak' mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' worden opgericht;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen



- noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- k. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

#### 4.8.4 *Wijziging t.b.v. gebruikgerichte paardenhouderij manege*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Sport, teneinde een gebruikgerichte paardenhouderij in de vorm van een manege toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
- d. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- f. ondergeschikte horeca en evenementen gericht op de manegeactiviteiten, zijn

- toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
  - h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
  - i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
    - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
    - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
    - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
    - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
    - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
    - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - k. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
  - n. de regels van Artikel 21 Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.8.5 *Wijziging t.b.v. gebruikgerichte paardenhouderij Agrarisch verwant*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde een gebruikgerichte paardenhouderij in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf toe te staan, zoals pensionstalling, africhtingsstal en handelsstal, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met

gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;

- b. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
- c. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- d. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- e. horeca en evenementen zijn niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
  - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- m. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.8.6 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  2. de omvang van het bestemmingsvlak mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- g. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- j. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.8.7 *Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf, teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  2. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup> waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen maximaal 400 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. het bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte,

- bouwmassa en architectonische kwaliteit);
- 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- k. de regels van Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.8.8 *Wijziging t.b.v. wonen met inpandige statische opslag*

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

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;
- b. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.8.9;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. voor opslag gelden de volgende specifieke bepalingen:
  - 1. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
  - 2. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor deze activiteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand

- verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
  - k. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'opslag' wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden dat uitsluitend inpandige statische opslag is toegestaan.

#### 4.8.9 Wijziging naar Wonen / woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (deels) wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, waaronder langgevelboerderijen, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. met het initiatief (wijziging in de bestemming Wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per woning;
  2. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m<sup>2</sup>

- vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>;
3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan; de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
  - d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
  - e. voor woningsplitsing gelden de volgende aanvullende regels:
    1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
    2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
    3. de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m<sup>3</sup> bedragen;
  4. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
  5. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
  - f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
  - g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
  - h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
  - i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.
  - l. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### *4.8.10 Wijziging naar wonen met recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in wonen met recreatieve nevenactiviteiten, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de gezamenlijke recreatieve nevenactiviteiten (bebouwd en onbebouwd) bedraagt, uitgezonderd de standplaatsen voor kampeermiddelen, maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. het bepaalde in 4.8.9 is van toepassing voor zover het gaat om de wijziging naar Artikel 25 Wonen;



- e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
  1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;
  2. kleinschalig logeren in de vorm van appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 50 bedden;
  3. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 50 bedden toegestaan;
  4. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen uit 4.6.4;
- g. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
  1. maneges zijn niet toegestaan;
  2. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;
  3. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
  4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm;
- h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- k. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- n. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'recreatieve nevenactiviteit' wordt toegevoegd.

#### 4.8.11 *Wijziging t.b.v. zorg*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor zorgvoorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de activiteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water

wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waternutraal gebouwd dienen te worden;

- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 16 Maatschappelijk worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.8.12 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming van de gronden wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- d. de regels van Artikel 17 Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

## **Artikel 5      Agrarisch met waarden - Natuur**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1    Algemeen*

De voor Agrarisch met waarden - Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensief agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. onverharde paden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### *5.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

#### **a      Agrarisch bedrijf**

De uitoefening van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Uitsluitend het extensief agrarisch grondgebruik is toegestaan.

#### **b      Teeltondersteunende voorzieningen**

Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan:

#### **c      Cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

Dit houdt in dat:

1. binnen deze bestemming ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren. Het betreft hier EHS-gebieden die nog een regulier landbouwkundig gebruik kennen, maar die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de karakteristieke verkaveling (langgerekte percelen), het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van de kamptontginning, voor zover aanwezig worden binnen de kamp het slotenpatroon, verkavelingspatroon en de paden beschermd, voor zover aanwezig worden aan de rand van de kamp de wegen, voorpootstroken, sloten en karakteristieke opgaande beplanting beschermd en de bestemming richt zich tevens op het waarborgen van de herkenbaarheid van de historische ontginningslijnen in het landschap;

3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de ter plaatse aanwezige karakteristieke hoogteverschillen;
5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning waardevolle beek / beekrelict' richt de bestemming zich tevens op het beschermen van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorisch waardevolle steilranden en het behoud van karakteristieke beekbegeleidende beplanting.

#### **d Duurzame ontwikkeling watersystemen en ecologie**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS);

#### **e Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **f Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

## **5.2 Bouwregels**

### *5.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### *5.2.2 (Maatvoering) bebouwing*

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

- a. op de gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van

- perceelsafscheidingen toegestaan. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 1 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
  - c. schuilstallen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande schuilstallen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten
- c. mestbe- en -verwerking en vergisting.

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.4.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.4.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### *5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### *5.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1.

Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### *5.4.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van verhardingen;</li> <li>- het aanleggen van landschapselementen;</li> </ul>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 5.1 bij de aanduiding omschreven waarden;
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding: - wro-zone - omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- graven of dempen van sloten;</li> <li>- aanleggen van paden;</li> <li>- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</li> <li>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;</li> <li>- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;</li> </ul>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 5.1.2 onder c bij de aanduiding omschreven waarden;
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het rooien of vellen van houtgewas;</li> </ul>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 5.1.2 onder c bij de aanduiding omschreven waarden;
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- diepwoelen en diepploegen;</li> </ul>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 5.1.2 onder c bij de aanduiding omschreven waarden;
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevolle beek/beekrelict':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- diepwoelen en diepploegen;</li> <li>- verwijderen van beekbegeleidende beplanting;</li> </ul>	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 5.1.2 onder c bij de aanduiding omschreven waarden.

<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone';</li> <li>- 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen';</li> </ul> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b></p> <p><b>- aanbrengen van niet onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;</b></p> <p><b>- diepploegen en diepwoelen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld.</b></p>	<p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 5.1.2 onder d bij de aanduiding omschreven waarden;</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem.</p>
--	---

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.5.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming van de gronden wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- d. de regels van Artikel 17 Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.



## **Artikel 6      Agrarisch met waarden - Natuur en landschap**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *6.1.1    Algemeen*

De voor Agrarisch met waarden - Natuur en landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. nevenactiviteiten;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- e. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. bed en breakfast;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. erfbeplanting;
- k. tuinen;
- l. onverharde paden
- m. evenementen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 6.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### *6.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

##### **a            Agrarisch bouwvlak**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan;
2. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan worden de bouwvlakken in het kader van dit bestemmingsplan, als één bouwvlak aangemerkt, met dien verstande dat de aanduiding van het bedrijfstype enkel betrekking heeft op het bouwvlak waarin de aanduiding is weergegeven.

##### **b            Type agrarisch bedrijf**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, of een boomkwekerij, worden uitgeoefend; indien echter ter plaatse van het bouwvlak een nadere bedrijfstype-aanduiding is weergegeven, is uitsluitend het aanduide bedrijfstype toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve

veehouderij, niet zijnde een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schapenhouderij;

- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden' een overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-boomkwekerij 1', 'specifieke vorm van agrarisch-boomkwekerij 3' en 'specifieke vorm van agrarisch-boomkwekerij 4"', een boomkwekerij.
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij.

#### **c Boomkwekerij**

De oppervlakte grond en bebouwing in gebruik als boomkwekerij mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlakte.

#### **d Staat van nevenactiviteiten**

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van het agrarisch 'bouwvlak' uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast het agrarisch bedrijf toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij de vloeroppervlakte van de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Nevenactiviteit</b>	<b>Adres</b>	<b>vloeroppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Sa - 5	Specifieke vorm van agrarisch - 5	Landwinkel, groentewinkel	Schrijvershoef 6	150 m <sup>2</sup> bebouwd 360 m <sup>2</sup> onbebouwd

#### **e Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten;
3. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
4. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

#### **f Inpandige statische opslag**

Statische opslag is niet toegestaan.

#### **g Pensionstalling**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is pensionstalling voor paarden toegestaan. De omvang hiervan mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.

## **h Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak';
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' als daar buiten toegestaan;
3. lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het 'bouwmak' toegestaan en buiten het 'bouwmak' uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.4.1.

## **i Mestbewerking**

Mestbewerking is uitsluitend toegestaan, voorzover het de bewerking van de mestproductie van het eigen bedrijf betreft.

## **j Cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de karakteristieke verkaveling (langgerekte percelen), het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van de kamptontginning, voor zover aanwezig worden binnen de kamp het slotenpatroon, verkavelingspatroon en de paden beschermd, voor zover aanwezig worden aan de rand van de kamp de wegen, voorpootstroken, sloten en karakteristieke opgaande beplanting beschermd en de bestemming richt zich tevens op het waarborgen van de herkenbaarheid van de historische ontginningslijnen in het landschap;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de ter plaatse aanwezige karakteristieke hoogteverschillen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning waardevolle beek / beekrelict' richt de bestemming zich tevens op het beschermen van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorisch waardevolle steilranden en het behoud van karakteristieke beekbegeleidende beplanting.
5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - open akker' richt de bestemming zich tevens op het beschermen van het behoud van de karakteristieke openheid van de gronden

## **k Duurzame ontwikkeling watersystemen en ecologie**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke

watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie watermatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;

2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS);

#### **l Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **m Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

#### **n Bed en breakfast**

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast logeren mag als ondergeschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### **o Tuinen**

Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.1 is verleend. Bestaande tuinen worden geacht te zijn aangelegd met een vergunning als bedoeld in 6.6.1.

#### **p Evenementen**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' is een evenement in de vorm van een muziek-evenement toegestaan, hiervoor geldt het volgende:

1. er is maximaal 1 evenement per jaar toegestaan;
2. de duur van het evenement (inclusief op- en afbouw) is maximaal 2 maanden.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

#### *6.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat per bouwvlak

één bedrijfswoning is toegestaan met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- c. andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

#### 6.2.3 *Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand van gebouwen tot de grens van het 'bouwvlak' bedraagt minimaal 5 m;
- c. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

#### 6.2.4 *Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': de bebouwde oppervlakte van een rijhal bedraagt maximaal 1500 m<sup>2</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

#### 6.2.5 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 700 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

#### 6.2.6 *Bijgebouw bij bedrijfswoning*

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijfswoning is maximaal 1 bijgebouw toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 45 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m.

#### 6.2.7 *Andere bouwwerken binnen bouwvlak*

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een sleufsilo bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van een stapmolen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van een mestbassin / mestsilo bedraagt maximaal 8,5 m;
- d. de bouwhoogte van een voedersilo bedraagt maximaal 15 m;
- e. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
  1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;

- 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- f. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
  - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
  - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- h. de bouwhoogte van kleine windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- i. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- j. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;
- k. sleufsilo's zijn niet toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- l. de afstand tot de grens van het 'bouwvlak' bedraagt minimaal 5 m;

#### 6.2.8 *Kassen*

Voor kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
- d. de afstand tussen kassen en (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m.

#### 6.2.9 *Teeltondersteunende kassen*

Teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend na verlening van de omgevingsvergunning in 6.4.1 toegestaan.

#### 6.2.10 *Bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

In afwijking van het bepaalde onder 6.2.4 is het niet toegestaan de bebouwde oppervlakte uit te breiden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

#### 6.2.11 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 6.2.5 onder c.

#### 6.2.12 *Herbouw*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te

herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

#### 6.2.13 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidings worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. paardenbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan;
- d. schuilstallen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in 6.2.3, bestaande schuilstallen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

#### 6.2.14 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidings;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder h teneinde bouwwerken in de vorm van lage en hoge tijdelijke alsmede overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 2 ha bedragen;
- c. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- d. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven

in 6.1.

#### 6.4.2 *Omgevingsvergunning bouwen schuilstallen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder a teneinde buiten het 'bouwvlak':

1. de verplaatsing van legale schuilstallen, afkomstig uit de bestemmingen Natuur en Agrarisch met waarden - Open landschap mogelijk te maken;
2. de bouw van een schuilstal ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-omgevingsvergunning bebouwingsconcentratie' mogelijk te maken;
3. de (her)bouw van een schuilstal op gronden binnen 100 meter vanaf een huiskvavel met de bestemming 'Wonen', Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant mogelijk te maken. mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  - a. de schuilstal kan in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering danwel dierenwelzijn niet binnen het 'bouwvlak' worden geplaatst;
  - b. de oppervlakte van de schuilstal mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen, de bouwhoogte maximaal 2 m en de dakhelling dient minimaal 25° te bedragen;
  - c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt in het geval van de verplaatsing van een legale schuilstal de bestaande oppervlakte en hoogte als maximum en de bestaande dakhelling als minimum;
  - d. indien er sprake is van verplaatsing van een bestaande legale schuilstal moet vooraf zekerheid wordt verschaft over de sloop van de oorspronkelijke schuilstal, alsmede afstand van het recht van de eigenaar van de ondergrond van de oorspronkelijke schuilstal om op de oude locatie een schuilstal te mogen behouden;
  - e. de schuilstal mag uitsluitend dienen c.q. gebruikt worden voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen;
  - f. in of op de gronden direct aansluitend aan de schuilstal mag geen opslag van hooi, stro of andere materialen plaatsvinden;
  - g. het perceel waarop de schuilstal wordt gesitueerd, dient een oppervlakte te hebben van minimaal 1 ha; de minimale oppervlakte-eis is niet van toepassing indien het een verplaatsing betreft als bedoeld onder 1.;
  - h. een schuilstal moet qua vormgeving, materiaalgebruik en door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting worden ingepast in het landschap. Voor de landschappelijke inpassing, moet de aanvrager gelijktijdig met zijn aanvraag om omgevingsvergunning een inpassings-/beplantingsplan indienen;
  - i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - j. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

#### 6.4.3 *Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.4 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de goothoogte maximaal 7 m. en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;



- c. de grotere goot- en/of bouwhoogte is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.4.4 *Omgevingsvergunning verkleinen afstand tot grens bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder b teneinde een kleinere afstand tot een grens van het bouwvlak toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.4.5 *Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder c teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.4.6 *Omgevingsvergunning grotere goot- en bouwhoogte kassen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.8 teneinde de voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 7 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;
- c. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.4.7 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.12 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.4.8 *Omgevingsvergunning paardenbak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.13 onder c teneinde paardenbakken uitsluitend ten behoeve van, en aansluitend aan de bestemming Wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. door de aanvrager is aangetoond dat de paardenbak redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak Wonen;
- b. er is maximaal één paardenbak per bestemmingsvlak Wonen toegestaan en uitsluitend bij de eigen woning;
- c. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van de omheining van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- e. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- g. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- h. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling

van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;

- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.4.9 Omgevingsvergunning bouw zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.13 teneinde aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen' het plaatsen van zonnepanelen op de bodem toe te staan voor het opwekken van elektriciteit ten behoeve van huishoudelijk gebruik, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. het aanbrengen van zonnepanelen op de daken van gebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' leidt tot een onevenredige aantasting van het waardevolle karakter van de gebouwen;
- b. de zonnepanelen kunnen redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen';
- c. de bebouwde oppervlakte van de zonnepanelen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de zonnepanelen mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 1,5 meter;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het plaatsen van de zonnepanelen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder e;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. huisvesting van werknemers;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- h. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten

hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;

- i. mestbe- en -verwerking en -vergisting, met uitzondering van het bepaalde in 6.1.2 onder i.

## **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.6.1 Omgevingsvergunning tuinen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
- b. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

### *6.6.2 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
  1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  2. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan;
  3. de totale omvang van routegebonden horeca mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
  5. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- h. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarde.

#### 6.6.3 *Omgevingsvergunning bed en breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder n teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- e. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

#### 6.6.4 *Omgevingsvergunning minicamping*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit minicamping en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwlak', op een afstand van minimaal 50 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. voor de minicamping gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 1 trekkershut per agrarisch bedrijf;

2. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  3. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire en recreatieve voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  4. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondergeschikte horeca toegestaan;
  5. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  6. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend; deze mag maximaal 10.000 m<sup>2</sup> terrein bedragen;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
  - d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - e. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
  - g. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

#### 6.6.5 *Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
  2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  3. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de

landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;

- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

#### *6.6.6 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  - 1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- e. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

#### 6.6.7 *Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 genoemde activiteiten;
  2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  3. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

#### 6.6.8 *Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder g ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- b. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.



#### 6.6.9 *Omgevingsvergunning ten behoeve van afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een daarbij te bepalen periode, afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder c en d en toestaan dat een niet voor bewoning bestemd gebouw tijdelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden indien:

- a. het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg van de bewoner. Deze noodzaak dient aangetoond te worden door een door burgemeester en wethouder aangewezen onafhankelijke deskundige;
- b. het vloeroppervlak dat voor mantelzorg wordt gebruikt, bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

### **6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### 6.7.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 6.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### 6.7.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 6.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 6.7.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 6.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 6.1.

Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 6.7.4 *Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden*

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden</b>

<p><b>- het aanbrengen van verhardingen;</b>  <b>- het aanleggen van landschapselementen;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1 bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding:  - wro-zone - omgevingsvergunning  historische verkavelingsstructuren:</p> <p><b>- graven of dempen van sloten;</b>  <b>- aanleggen van paden;</b>  <b>- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</b>  <b>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;</b>  <b>- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen':</p> <p><b>- het rooien of vellen van houtgewas;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand':</p> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b>  <b>- diepwoelen en diepploegen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevolle beek/beekrelict':</p> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b>  <b>- diepwoelen en diepploegen;</b>  <b>- verwijderen van beekbegeleidende beplanting;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden.</p>

<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning open akker':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aanleggen van paden;</b></li> <li>- <b>wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</b></li> <li>- <b>verwijderen van perceelsrandbeplanting;</b></li> <li>- <b>aanbrengen van hoogopgaande houtopstanden;</b></li> </ul>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden.</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone';</li> <li>- 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen';</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b></li> <li>- <b>aanbrengen van niet onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;</b></li> <li>- <b>diepploegen en diepwoelen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld.</b></li> </ul>	<p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 6.1.2 onder k bij de aanduiding omschreven waarden;</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem.</p>

## 6.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.8.1 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen', de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en de aanduiding 'milieuzone - reservering waterberging' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem en de toekomstige functie van de gronden als waterberging, niet worden geschaad;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak', deze noodzakelijkheid dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend als volgt plaatsvinden:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven, inclusief paardenhouderijen, is

- vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
2. voor intensieve veehouderij gelden de volgende bepalingen:
    - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een uitbreiding toegestaan tot een totale omvang van 1,5 ha, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij);
    - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering toegestaan;
  3. voor overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging; indien sprake is van vergroting van een intensieve veehouderij, dan dient minimaal 10% van het vergrote deel van het bouwvlak te worden aangewend voor landschappelijke inpassing;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- f. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- i. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan

opgenomen.

#### 6.8.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'paardenhouderij' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling

- van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- l. het aangepaste 'bouwmak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

### 6.8.3 *Wijziging t.b.v. gebruikgerichte paardenhouderij Agrarisch verwant*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde een gebruikgerichte paardenhouderij in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf toe te staan, zoals pensionstalling, africhtingsstal en handelsstal, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- c. de bebouwde oppervlakte van een rijhal bedraagt maximaal 1500 m<sup>2</sup>;
- d. horeca en evenementen zijn niet toegestaan;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. het hergebruik dient qua aard en omvang te passen in de omgeving;
- g. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwmak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwmak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- k. er moet aantoonbaar sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- n. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 6.8.4 *Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- d. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- e. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;

3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - j. er moet aantoonbaar sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
  - m. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 6.8.5 *Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf, teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  2. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup> waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen maximaal 400 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. het bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van



- die milieucategorieën;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
  - f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
    2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
    3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
    5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
    6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
    7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
    8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
  - l. de regels van Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 6.8.6 Wijziging t.b.v. wonen met inbandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen met een aanduiding 'opslag', teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inbandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 6.8.7;
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. voor opslag gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
  2. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor deze activiteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
  3. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;

- h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'opslag' wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden dat uitsluitend inpandige statische opslag is toegestaan.

#### 6.8.7 *Wijziging naar wonen/ woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (deels) wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, waaronder langgevelboerderijen, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. met het initiatief (wijziging in de bestemming Wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
  - 1. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per woning;
  - 2. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>;
  - 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan; de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. voor woningsplitsing gelden de volgende aanvullende regels:
  - 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
  - 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
  - 3. de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m<sup>3</sup> bedragen;
  - 4. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet

- cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
- 5. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 6.8.8 *Wijziging naar wonen met recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen, met een recreatieve nevenactiviteit, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de gezamenlijke recreatieve nevenactiviteiten (bebouwd en onbebouwd) bedraagt, uitgezonderd de standplaatsen voor kampeermiddelen, maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. het bepaalde in 6.8.7 is van toepassing voor zover het gaat om de wijziging naar Artikel 25 Wonen;
- e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
  - 1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;
  - 2. kleinschalig logeren in de vorm van appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 50 bedden;
  - 3. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 50 bedden toegestaan;
  - 4. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen uit 6.6.4;
- g. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
  - 1. maneges zijn niet toegestaan;
  - 2. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;
  - 3. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
  - 4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm;

- h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- k. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- l. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- o. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'recreatieve nevenactiviteit' wordt toegevoegd.

#### 6.8.9 *Wijziging t.b.v. zorg*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor zorgvoorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats; ;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;

- m. de regels van Artikel 16 Maatschappelijk worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### *6.8.10 Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming van de gronden wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- d. de regels van Artikel 17 Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

## **Artikel 7      Agrarisch met waarden - Open landschap**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *7.1.1    Algemeen*

De voor Agrarisch met waarden - Open landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. nevenactiviteiten;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- e. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. bed en breakfast;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. erfbeplanting;
- k. tuinen;
- l. onverharde paden

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 7.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### *7.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

##### **a      Agrarisch bouwvlak**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan.

##### **b      Type agrarisch bedrijf**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, of een boomkwekerij, worden uitgeoefend; indien echter ter plaatse van het bouwvlak een nadere bedrijfstype-aanduiding is weergegeven, is uitsluitend het aangeduide bedrijfstype toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schapehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-boomkwekerij 2' een boomkwekerij;
- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij.



### c **Boomkwekerij**

De oppervlakte grond en bebouwing in gebruik als boomkwekerij mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlakte.

### d **Staat van nevenactiviteiten**

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van het agrarisch 'bouwvlak' uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast het agrarisch bedrijf toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij de vloeroppervlakte van de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	vloeroppervlakte in m <sup>2</sup>
Sa - 4	Specifieke vorm van agrarisch - 4	Veehandel	Heiweg 8	880 m <sup>2</sup> bebouwd en onbebouwd

### e **Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten;
3. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
4. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

### f **Inpandige statische opslag**

Statische opslag is niet toegestaan.

### g **Pensionstalling**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is pensionstalling voor paarden toegestaan. De omvang hiervan mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.

### h **Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan;
3. lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het 'bouwvlak' toegestaan;
4. de hoogte bedraagt maximaal 3 m.

#### **i Mestbewerking**

Mestbewerking is uitsluitend toegestaan, voorzover het de bewerking van de mestproductie van het eigen bedrijf betreft.

#### **j Cultuurhistorische en landschappelijke waarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand' richt de bestemming zich tevens op het in stand houden van de ter plaatse aanwezige karakteristieke hoogteverschillen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning waardevolle heideontginning' richt de bestemming zich tevens op de in stand houding van het open landschap met een rationele perceels- en wegenstructuur, grotendeels bestaande uit rechte zandwegen, plaatselijk begeleid door laanbeplanting.

#### **k Duurzame ontwikkeling watersystemen en ecologie**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat;

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

#### **l Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **m Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..

## **n Bed en breakfast**

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast logeren mag als ondergeschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## **o Tuinen**

Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 7.6.1 is verleend. Bestaande tuinen worden geacht te zijn aangelegd met een vergunning als bedoeld in 7.6.1.

## **7.2 Bouwregels**

### *7.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### *7.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- c. andere bouwwerken, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

### *7.2.3 Gebouwen algemeen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand van gebouwen tot de grens van het 'bouwvlak' bedraagt minimaal 5 m;
- c. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

### *7.2.4 Bedrijfsgebouwen*

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': de bebouwde oppervlakte van een rijhal bedraagt maximaal 1500 m<sup>2</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

### *7.2.5 Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;

- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 700 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

#### 7.2.6 *Bijgebouw bij bedrijfswoning*

Voor bijgebouwen bij bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijfswoning is maximaal 1 bijgebouw toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 45 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m.

#### 7.2.7 *Andere bouwwerken binnen bouwvlak*

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een sleufsilos bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van een stapmolen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van een mestbassin / mestsilo bedraagt maximaal 8,5 m;
- d. de bouwhoogte van een voedersilo bedraagt maximaal 15 m;
- e. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
  - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
  - 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- f. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
  - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
  - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- h. de bouwhoogte van kleine windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- i. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- j. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;
- k. sleufsilos zijn niet toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- l. de afstand tot de grens van het 'bouwvlak' bedraagt minimaal 5 m.

#### 7.2.8 *Teeltondersteunende kassen*

Voor teeltondersteunende kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- c. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand tussen kassen en (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m.

#### 7.2.9 *Bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

In afwijking van het bepaalde onder 7.2.4 is het niet toegestaan de bebouwde oppervlakte uit te breiden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ten behoeve van een intensieve veehouderij.

#### 7.2.10 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 7.2.5 onder c.

#### 7.2.11 *Herbouw*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

#### 7.2.12 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidingsen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. paardenbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan;
- d. schuilstallen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in 7.2.3, bestaande schuilstallen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

#### 7.2.13 *Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

### 7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingsen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter

voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

## **7.4 Afwijken van de bouwregels**

### *7.4.1 Omgevingsvergunning bouwen schuilstallen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 onder a en 7.2.12 onder d, teneinde buiten het 'bouwmak':

1. de verplaatsing van bestaande legale schuilstallen, afkomstig uit de bestemmingen Natuur, Agrarisch met waarden - Natuur en/of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap mogelijk te maken;
2. de bouw van een schuilstal op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' mogelijk te maken;
3. de (her)bouw van een schuilstal op gronden binnen 100 meter vanaf een huiskavel met de bestemming Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant mogelijk te maken.

mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de schuilstal kan in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering danwel dierenwelzijn niet binnen het 'bouwmak' worden geplaatst;
- b. de oppervlakte van de schuilstal mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen, de bouwhoogte maximaal 2 m en de dakhelling dient minimaal 25° te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt in het geval van de verplaatsing van een legale schuilstal de bestaande oppervlakte en hoogte als maximum en de bestaande dakhelling als minimum;
- d. indien er sprake is van verplaatsing van een bestaande legale schuilstal moet vooraf zekerheid wordt verschaft over de sloop van de oorspronkelijke schuilstal, alsmede afstand van het recht van de eigenaar van de ondergrond van de oorspronkelijke schuilstal om op de oude locatie een schuilstal te mogen behouden;
- e. de schuilstal mag uitsluitend dienen c.q. gebruikt worden voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen;
- f. in of op de gronden direct aansluitend aan de schuilstal mag geen opslag van hooi, stro of andere materialen plaatsvinden;
- g. het perceel waarop de schuilstal wordt gesitueerd, dient een oppervlakte te hebben van minimaal 1 ha; de minimale oppervlakte-eis is niet van toepassing indien het een verplaatsing betreft als bedoeld onder 1.;
- h. een schuilstal moet qua vormgeving, materiaalgebruik en door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting worden ingepast in het landschap. Voor de landschappelijke inpassing, moet de aanvrager gelijktijdig met zijn aanvraag om omgevingsvergunning een inpassings-/beplantingsplan indienen;
- i. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### 7.4.2 *Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2.4 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de goothoogte maximaal 7 m. en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;
- c. de grotere goot- en/of bouwhoogte is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.

#### 7.4.3 *Omgevingsvergunning verkleinen afstand tot grens bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 onder b teneinde een kleinere afstand tot een grens van het 'bouwvlak' toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.

#### 7.4.4 *Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 onder c teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen,

- waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.

#### 7.4.5 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.11 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.

#### 7.4.6 *Omgevingsvergunning paardenbak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.12 onder c teneinde paardenbakken uitsluitend ten behoeve van, en aansluitend aan de bestemming Wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. door de aanvrager is aangetoond dat de paardenbak redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak Wonen;
- b. er is maximaal één paardenbak per bestemmingsvlak Wonen toegestaan en uitsluitend bij de eigen woning;
- c. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van de omheining van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- e. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- g. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.



#### 7.4.7 *Omgevingsvergunning bouw zonnepanelen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.12 teneinde aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen' het plaatsen van zonnepanelen op de bodem toe te staan voor het opwekken van elektriciteit ten behoeve van huishoudelijk gebruik, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. het aanbrengen van zonnepanelen op de daken van gebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' leidt tot een onevenredige aantasting van het waardevolle karakter van de gebouwen;
- b. de zonnepanelen kunnen redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen';
- c. de bebouwde oppervlakte van de zonnepanelen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de zonnepanelen mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 1,5 meter;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het plaatsen van de zonnepanelen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

### 7.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 7.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 7.1.2 onder e;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. huisvesting van werknemers;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- h. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. mestbe- en -verwerking en -vergisting, met uitzondering van het bepaalde in 7.1.2 onder i.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.6.1 *Omgevingsvergunning tuinen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarde.

### 7.6.2 *Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
  1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak.
  2. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan;
  3. de totale omvang van routegebonden horeca mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
  5. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

### 7.6.3 *Omgevingsvergunning bed en breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder n teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- e. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven

### 7.6.4 *Omgevingsvergunning minicamping*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit minicamping en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwlak', op een afstand van minimaal 50 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. voor de minicamping gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 1 trekkershut per agrarisch bedrijf;
  2. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  3. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire en recreatieve voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  4. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondergeschikte horeca toegestaan;
  5. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  6. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend; deze mag maximaal 10.000 m<sup>2</sup>

- terrein bedragen;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
  - d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - e. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
  - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### 7.6.5 Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder b teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- b. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  - 1. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
  - 2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  - 3. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### 7.6.6 *Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder b teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  2. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- e. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### 7.6.7 *Omgevingsvergunning niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder b teneinde een vorm van een niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
  2. de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
  3. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40 % van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een

zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;

- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### 7.6.8 *Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder b teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  - 1. de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 genoemde activiteiten;
  - 2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m<sup>2</sup>; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### 7.6.9 *Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 onder g ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de

feitelijke ontsluitingssituatie;

- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

#### *7.6.10 Omgevingsvergunning ten behoeve van afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een daarbij te bepalen periode, afwijken van het bepaalde in 7.5.1 onder c en d en toestaan dat een niet voor bewoning bestemd gebouw tijdelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden indien:

- a. het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg van de bewoner. Deze noodzaak dient aangetoond te worden door een door burgemeester en wethouder aangewezen onafhankelijke deskundige;
- b. het vloeroppervlak dat voor mantelzorg wordt gebruikt, bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

### **7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.7.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 7.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### *7.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaats hebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen.

#### *7.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 7.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 7.1.

Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 7.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

7.7.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
<p><b>- het aanbrengen van verhardingen;</b>  <b>- het aanleggen van landschapselementen;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 7.1 bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen':</p> <p><b>- het rooien of vellen van houtgewas;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 7.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning steilrand':</p> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b>  <b>- diepwoelen en diepploegen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 7.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden;</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevolle heideontginning':</p> <p><b>- wijzigen van perceels- en kavelgrenzen;</b>  <b>- aanbrengen van hoogopgaande houtopstanden;</b></p>	<p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 7.1.2 onder j bij de aanduiding omschreven waarden.</p>
<p>alsmede, ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone';</li> <li>- 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen';</li> </ul> <p><b>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</b>  <b>- aanbrengen van niet onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;</b>  <b>- diepploegen en diepwoelen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld.</b></p>	<p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 7.1.2 onder k bij de aanduiding omschreven waarden;</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem.</p>



## 7.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 7.8.1 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak', deze noodzakelijkheid dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend als volgt plaatsvinden:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven, inclusief paardenhouderijen, is vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
  2. voor intensieve veehouderij gelden de volgende bepalingen:
    - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een uitbreiding toegestaan tot een totale omvang van 1,5 ha, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij);
    - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering toegestaan;
  3. voor overig niet-grondgebonden bedrijven is vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
  4. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is vergroting tot een omvang van 3 ha toegestaan, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging; indien sprake is van vergroting van een intensieve veehouderij, dan dient minimaal 10% van het vergrote deel van het bouwvlak te worden aangewend voor landschappelijke inpassing;

2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
  - h. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

#### 7.8.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'paardenhouderij' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- e. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- f. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- g. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke

kwaliteitseisen:

1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
  - l. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.

### 7.8.3 *Wijziging t.b.v. gebruikgerichte paardenhouderij manege*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Sport, teneinde een gebruikgerichte paardenhouderij in de vorm van een manege toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
- e. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- f. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- g. ondergeschikte horeca en evenementen gericht op de manegeactiviteiten, zijn

- toegestaan;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
  - i. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
  - j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
    2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
    3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
    5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
    6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
    7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
    8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - k. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - l. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
  - o. de regels van Artikel 21 Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 7.8.4 *Wijziging t.b.v. gebruikgerichte paardenhouderij Agrarisch verwant*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde een gebruikgerichte paardenhouderij in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf toe te staan, zoals pensionstalling, africhtingsstal en handelsstal, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met

gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;

- b. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- c. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 ha;
- d. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- f. horeca en evenementen zijn niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan;
- h. het hergebruik dient qua aard en omvang te passen in de omgeving;
- i. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- l. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;

- o. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 7.8.5 *Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- c. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  - 1. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  - 2. de omvang van het bestemmingsvlak mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- d. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen

- minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- k. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 7.8.6 *Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf, teneinde een niet-agrarisch bedrijf, niet zijnde statische opslag, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan, de totale vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  2. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup> waarbij de totale oppervlakte aan gebouwen maximaal 400 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. het bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige

- verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
  - k. de regels van Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 7.8.7 *Wijziging naar wonen met inpandige statische opslag*

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

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;
- b. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 7.8.8;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. voor opslag gelden de volgende specifieke bepalingen:
  1. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
  2. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor deze activiteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
  3. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke



- inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwmak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwmak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
  7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
  8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
  - i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
  - k. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'opslag' wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden dat uitsluitend in pandige statische opslag is toegestaan.

#### 7.8.8 *Wijziging naar Wonen / woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (deels) wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, waaronder langgevelboerderijen, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. met het initiatief (wijziging in de bestemming Wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de

in pandige stal / het in pandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:

1. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per woning;
  2. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>;
  3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan; de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. voor woningsplitsing gelden de volgende aanvullende regels:
1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
  2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
  3. de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m<sup>3</sup> bedragen;
  4. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
  5. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 7.8.9 *Wijziging naar wonen met recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in wonen met recreatieve nevenactiviteiten, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de gezamenlijke recreatieve nevenactiviteiten (bebouwd en onbebouwd) bedraagt, uitgezonderd de standplaatsen voor kampeermiddelen,

- maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
  - d. het bepaalde in 7.8.8 is van toepassing voor zover het gaat om de wijziging naar Artikel 25 Wonen;
  - e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
  - f. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
    - 1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;
    - 2. kleinschalig logeren in de vorm van appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 50 bedden;
    - 3. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 50 bedden toegestaan;
    - 4. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen uit 7.6.4;
  - g. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
    - 1. maneges zijn niet toegestaan;
    - 2. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;
    - 3. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
    - 4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm;
  - h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
  - i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
    - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
    - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
    - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
    - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
    - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
    - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen

- minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- k. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- n. de regels van Artikel 25 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'recreatieve nevenactiviteit' wordt toegevoegd.

#### 7.8.10 *Wijziging t.b.v. zorg*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Maatschappelijk , teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor zorgvoorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;
- b. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied vlagheide';
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats; ;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup>;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
  2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
  6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;

7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 16 Maatschappelijk worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### *7.8.11 Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming van de gronden wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- d. de regels van Artikel 17 Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.