



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Ysselsteynseweg 25 en 69

Werken aan een duurzame kringloop



Eersteklas
indoor huisvesting
van Houbensteyn biedt:

- ✓ voldoende ruimte en welzijn
- ✓ goede verzorging
- ✓ goed klimaat
- ✓ minimaal antibiotica



INITIATIEFNEMER:

Houbensteyn Beheer BV
Ysselsteynseweg 69
5813 BK Ysselsteyn

Versie 4 december 2023



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Bedrijf	19
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	24
Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 11 Overgangsrecht	31
Artikel 12 Slotregel	32

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
------------------	---------------------------------------



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Ysselsteynseweg 25 en 69' van de gemeente Venray.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0984.BP16003-on01 en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP16003-on01.

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, aard en intensiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie (in ruimtelijke en visuele zin), uitgeoefend kan worden.

1.7 aan-huis-gebonden-bedrijf

het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit bedrijvigheid in de cat. 1 en 2 als genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij de woning met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend, met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

1.8 aanvullende kwaliteitsverbetering

Een verbetering van de op een locatie aanwezige kwaliteit bestaande uit één of meerdere van de onderstaande componenten:

- architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- opruimen oude gebouwen/verharding;
- herinrichten bouwkavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;



- het aanbrengen van extra maatregelen ten gunste van het milieu (bijvoorbeeld maatregelen die geluid, geur, ammoniak, stof of trilling reduceren);
- voor intensieve veehouderij bij meerdere bedrijfslocaties de toepassing van de beste locatiemethode: gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen zal plaatsvinden.

1.9 abiotische waarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot de aanwezigheid van natuurlijke grondwaterstromen en een voor het gebied typerende bodemopbouw.

1.10 adviescommissie

de commissie die landschappelijke inpassingsplannen en aanvullende kwaliteitsverbeteringsvoorstellen beoordeelt, met als toetsingskaders ondermeer het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf met een minimale omvang van 20 Nge, dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren evenals insectenteelt en een productiegerichte paardenhouderij inclusief pensionstal.

1.12 agrarisch afzetbedrijf

een bedrijf, dat uitsluitend, dan wel overwegend is gericht op het vervoer, de opslag, de bewerking en de - geen detailhandel zijnde - verhandeling van producten die in het agrarisch bedrijf zijn voortgebracht.

1.13 (agrarisch) bedrijfsgebouw

(een gedeelte van) een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.14 agrarische bedrijfsvoering

de bedrijfsmatige gang van zaken binnen een agrarisch bedrijf.

1.15 agrarisch grondgebruik

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, en/ of door middel van het houden van dieren;

1.16 ambachtelijk

door middel van handwerk, op traditionele wijze.

1.17 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die worden bepaald door de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.18 bebouwing

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

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten.



1.20 (agrarische) bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.21 beeldkwaliteitsplan

het plan, zoals vastgesteld op 14 december 2010, waarin aandacht wordt besteed aan de relatie tussen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bestaande karakteristieken, landschappelijke en visuele waarden van een gebied.

1.22 bestaand

ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.26 bouwen

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

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

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

1.31 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.

**1.32 cultuurhistorische waarde**

de waarden aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegen- en slotenpatroon, de verkavelingsstructuur of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

1.33 dagrecreatief medegebruik 1

extensieve vormen van dagrecreatie die in de open lucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; hieronder worden in ieder geval verstaan: wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën.

1.34 dagrecreatief medegebruik 2

tijdelijk medegebruik van grasland akkerbouwgrond of onbebouwde agrarische grond voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten die in de openlucht plaatsvinden, waaronder kleinschalige recreatieve luchtvaart ten behoeve van luchtballonvaren en ultralights.

1.35 depositie

neerslag of afzetting van luchtverontreinigende stoffen op bodem, water, planten dieren of gebouwen.

1.36 detailhandel

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

1.37 diervoeders

elke (natte of droge) stof, elk product of elke samenstelling van stoffen of producten die bestemd is om te worden gebruikt voor voeding aan dieren, onverminderd de toepassing van een andersluidende definitie in een EG-verordening.

1.38 doelmatige (agrarische) bedrijfsvoering

het op efficiënte, effectieve, economische en bedrijfstechnisch correcte wijze uitvoeren van de bedrijfsprocessen van een bedrijf met inbegrip van de resulterende producten en diensten en de externe relaties met klanten, leveranciers, partners en anderen.

1.39 eigen terrein

Het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan, dan wel in eigendom is van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, welke de betreffende gronden gebruikt ten behoeve van een middels de regels van dit plan ter plaatse toegestane functie.

1.40 emissie

uitstoot van gasen afkomstig van de inrichting.



1.41 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen). Een escortbedrijf is een aparte functie en derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming valt zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.42 gebiedskwaliteit

Gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

a. Landschappelijke structuur

De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie.

b. landschappelijke elementen

De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.

c. Verkavelingstructuur/ bebouwingsstructuur

De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur

d. Functionele structuur

De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

De inhoudelijke waardering van de gebiedskwaliteit is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK).

1.43 gebouw

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

1.44 geurgevoelig object

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

1.45 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

1.46 glastuinbouwbedrijf

een agrarische bedrijfsvoering waarbij uitsluitend of in hoofdzaak onder een permanente opstand van glas of kunststof het telen van gewassen plaatsvindt. Hieronder vallen onder andere alle mogelijke groente-, bloem- en bladgewassen die één of meermalig worden geoogst, of als compleet gewas worden afgeleverd (bijvoorbeeld in potten). Ook de teelt van uitgangs- en vermeerderingsmateriaal, zoals stek, moerplanten en zaaigoed wordt hieronder verstaan.

**1.47 grondgebonden veehouderij**

Veehouderij waarbij de dieren gedurende de dagperiode middels weidegang worden gehouden. Hiermee wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van (melk)rundvee of paarden.

1.48 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.49 hemelwaterproblematiek

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door toename van het verharde grondoppervlak.

1.50 herbouw

na algehele sloop van het bestaande gebouw wordt nagenoeg hetzelfde teruggebouwd.

1.51 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.52 hoofdverblijf

de voorziening die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.53 horecavoorziening

voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccommodatie, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.54 huishouden

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke huishouding voeren.

1.55 intensieve veehouderij

Het bedrijfsmatig houden van dieren waarbij de dieren geheel of hoofdzakelijk in stallen of hokken worden gehouden. Hiermee worden in principe bedoeld: varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor roodvleesproductie, geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders.

1.56 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen 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.

**1.57 kampeerplaats**

standplaats ten behoeve van een kampeermiddel.

1.58 kampeerterrein

terrein of een deel van een terrein met ten hoogste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen met uitzondering van stacaravans en welke uitsluitend geopend mag zijn van 15 maart tot en met 31 oktober van het betreffende jaar.

1.59 landbouwverwant bedrijf

Een niet-agrarisch bedrijf dat door de activiteiten aan het buitengebied is gebonden, zoals een agrarisch hulpbedrijf of een bedrijf met een agrarisch karakter. Dit betreft een loonwerkbedrijf, een grondverzetbedrijf, hovenier, KI-station of bosbouwbedrijf.

1.60 lawaaisport

een (sport)activiteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het achtergrondniveau wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.61 logies

gelegenheid om te overnachten voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.62 maximale bebouwingsvolume

een in de regels aangegeven bouwvolume in kubieke meters (m^3), welke het volume binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden toegevoegd, gerelateerd aan de bebouwingssituatie zoals bestaand.

1.63 mengvoerfabriek

het verwerken van losse grondstoffen tot varkensvoer.

1.64 mengvoerders

mengsels van ten minste twee voedermiddelen, met of zonder toevoegingsmiddelen, bestemd voor orale voeding in de vorm van volledige diervoeders of aanvullende diervoeders.

1.65 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest afkomstig van het eigen bedrijf en mest afkomstig van bedrijven van derden te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.66 mestverwerking

het be- en verwerken van mest afkomstig van het eigen bedrijf en mest afkomstig van bedrijven van derden.

1.67 mestverwerking op boerderijniveau

mestbe- en verwerking binnen het agrarisch bouwvlak van mest dat op het betreffende bouwvlak is geproduceerd.

**1.68 milieucategorie**

weergave van de zwaarte van bedrijvigheid, zoals die in de handreiking Bedrijven en milieuzonering aan ieder type bedrijvigheid is toegekend, en in dit plan is vertaald naar een Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.69 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.70 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van bodemkundige, hydrologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in samenhang.

1.71 nevenactiviteiten

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.72 niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid

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, viskwekerijen en wormenkwekerijen en insectenkwekerijen.

1.73 nieuwbouw

het oprichten van een nieuw gebouw waarbij geen rekening wordt gehouden met de verschijningsvorm van een eventueel gesloopt gebouw op die locatie.

1.74 nieuwvestiging

nieuw op te richten inrichting op een locatie waar eerder geen bebouwing bestond dan wel waar bebouwing aanwezig was met een andere functie dan die van de nieuwe inrichting. Hieronder valt ook verplaatsing van bedrijven.

1.75 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.76 omgevingskwaliteit

samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit, zoals weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk kwaliteitskader.

1.77 ondergronds

beneden het peil.



1.78 onevenredige aantasting van de aanwezige waarden

het resultaat van een ruimtelijke ingreep heeft een verhoudingsgewijs te groot nadelig effect op de aanwezige waarden in dat gebied.

1.79 overige bouwwerken

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet vallen onder de definitie van 'bijgebouwen';

1.80 overig niet-agrarisch bedrijf

een bedrijf dat vanwege aard en/ of omvang afwijkt van specifiek aangeduide niet agrarische bedrijven.

1.81 (straat)prostitutie

het zich (op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele dienste ten behoeve van een ander tegen vergoeding. (Straat)prostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.82 peil

a. Voor gebouwen waarvan:

1. de hoofdingang binnen 20 meter van de weg is gelegen en;
2. het oorspronkelijke maaiveld niet meer dan 0,50 meter afwijkt van de hoogte van de weg:

de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. In andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld waarop het bouwwerk geplaatst is of wordt, met dien verstande dat, indien bestaande gebouwen afwijkend van de onder a. en/of b. genoemde gevallen zijn gerealiseerd, de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen als peil wordt beschouwd.

1.83 permanente huisvesting

huisvesting in een woning welke als hoofdverblijf kan worden aangemerkt.

1.84 Reconstructieplan

het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg zoals vastgesteld op 5 maart 2004 door Provinciale Staten van Limburg en goedgekeurd door de ministers van Landbouw, Natuurbeheer Voedselkwaliteit en Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu op 22 april 2004.

1.85 ruimtelijk kwaliteitskader (RKK)

gemeentelijk toetsingskader, zoals vastgesteld op 14 december 2010, ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visueel-landschappelijke waarde bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen.

1.86 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn.

**1.87 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar. Een seksinrichting is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.88 sleufsil

bouwwerk bestaande uit een betonnen keerwand en dichte vloerafdekking dat dient voor het opslaan van bulkstoffen ten behoeve van het bedrijf.

1.89 stacaravan

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen, die elders hun hoofdwoonverblijf hebben, en dat eventueel door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.90 standplaats

plaats voor kampeermiddelen op een kampeerterrein of een camping danwel voor woonwagens op een woonwagenstandplaats.

1.91 toevoegingsmiddelen

stoffen, micro-organismen of preparaten die geen voedermiddelen noch voormengsels zijn en die opzettelijk aan diervoeder of water worden toegevoegd met name met het oog op een of meer van de in vermelde functies.

1.92 vergisting

een specifieke vorm van mestverwerking door middel van vergisting van in hoofdzaak dierlijk mest waarbij gas wordt geproduceerd, eventueel aangevuld met andere organische producten of biomassa (covergisting).

1.93 vergunde situatie

- op grond van de Wet milieubeheer: de vergunning van 1 april 2010;
- op grond van de Natuurbeschermingswet: de vergunning van 7 augustus 2014

1.94 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte (inclusief de etalageruimte) bestemd en gebruikt voor detailhandel.

**1.95 voedermiddelen**

producten van plantaardige of dierlijke oorsprong, waarvan het hoofddoel is te voldoen aan de voedingsbehoeften van dieren, in natuurlijke staat, vers of verduurzaamd, en de afgeleide producten van de industriële verwerking ervan, alsmede organische of anorganische stoffen, met of zonder toevoegingsmiddelen, bestemd om te worden gebruikt voor orale vervoeding, hetzij als zodanig rechtstreeks, hetzij na bewerking, hetzij bij de bereiding van mengvoeders of als draagstoffen in voormengsels.

1.96 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht, waarvan het voortbestaan ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd (minimaal 70 Nge). Bovendien dient sprake te zijn van een duurzame volwaardigheid. Hiermee wordt bedoeld dat de volwaardigheid ook feitelijk aanwezig is in de vorm van gebouwen. Als de omvang van het bedrijf bepaald wordt door het huren van gronden, is sprake van duurzaamheid indien het bedrijf minimaal drie jaar in functie is.

1.97 voormengsels

mengsels van toevoegingsmiddelen of mengsels van een of meer toevoegingsmiddelen met als drager voedermiddelen of water, die niet bedoeld zijn voor rechtstreekse vervoeding aan dieren.

1.98 WKK

Warmte Kracht Koppeling. Een gasmotor waarmee tegelijk warmte en elektriciteit wordt opgewekt. Door deze combinatie is het rendement hoog. In dit geval wordt het eigen biogas gebruikt als brandstof voor deze gasmotor.

1.99 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting en hoofdverblijf van een huishouden.

1.100 woon- en leefklimaat

woon- en leefklimaat waarbij in ieder geval wordt voldaan aan normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

verticaal vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte peil. De hoogte ten aanzien van de bestemming Verkeer- Railverkeer moet gemeten worden vanaf bovenkant spoorstaaf (BS).

2.5 afstand tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens van het bouwperceel.

2.6 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.7 vloeroppervlakte

op de vloer tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 inhoud overkappingen, carports en daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken

vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie. Overstekken tot 0,50 meter worden niet meegeteld bij de berekening van de inhoud.

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 vrijwaringszone weg

uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan inclusief bijbehorende toe- en afritten



2.12 inhoud bedrijfswoning

als inhoud van de bedrijfswoning wordt aangemerkt de inhoud (m³) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen. Zakelijke functies die in het woongedeelte zijn opgenomen, worden geacht tot de inhoud van de woning te behoren.

2.13 wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m, m² of m³ zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht,
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- c. bestaande voorzieningen van openbaar nut;
- d. hobbyweides zijn toegestaan;
- e. infiltratie van hemelwater plaats dient te vinden op eigen terrein.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd te behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming.

3.2.2 Regels voor overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn 2 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 van de planregels voor de oprichting van een schuilgelegenheid voor dieren, onder de voorwaarde dat:

- a. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de bebouwingsoppervlakte maximaal 30 m² bedraagt;
- c. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' ten minste 30 meter bedraagt;
- d. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare perceelsoppervlak.



3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens tijdelijke opslag van geoogste producten met een maximum van drie maanden;
- b. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten;
- f. het gebruik van gronden als containerteeltvelden;
- g. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten;
- h. het uitoefenen van nevenactiviteiten;
- i. het gebruik van hagelnetten;
- j. bevi-inrichtingen;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;
- l. het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- m. militaire oefeningen;
- n. standplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- o. standplaats voor woonwagens;
- p. seksinrichting.

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen wordt niet eerder verleend dan nadat ten aanzien van de steenuil een ontheffing is verkregen op grond van de Wet natuurbescherming en de lokale staat van instandhouding van de steenuil is vastgesteld.



Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van glastuinbouw;
- c. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m² per voorziening;
- d. mestbewerking, mestverwerking, mestdroging, mestvergisting, covergisting, biogasinstallatie inclusief voorzieningen voor het opwerken van bio- naar aardgas en invoeden op het net en pellettisering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergisting' waarbij de volgende capaciteit niet mag worden overschreden:
 1. installaties voor het verwerken van in totaal 75.000 ton mest en co-producten per jaar;
 2. installaties voor het lozen van in totaal niet meer 11.000 m³ afvalwater/jaar op het oppervlakte water;
 3. WKK-installaties voor het produceren van stroom;
 4. installaties voor het produceren van in totaal meer dan 4.000 ton CO₂ per jaar;
 5. een installatie voor het afleveren van niet meer 4.000.000 m³ gas/jaar aan het aardgasnet;
 6. een biogasinstallatie voor de productie van niet meer dan 15.000.000 m³ biogas per jaar;
- e. maximaal 4 elektrische laadpalen ten behoeve van de verkoop van stroom;
- f. (meng)voerfabriek met een totale capaciteit tot 20.000 ton/jaar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoederfabriek';
- g. overkapte voersilo's, met fermentatie en voerinstallatie voor het samenstellen van vloeibare (verpompbare) voedermengsels met een totale capaciteit van niet meer dan 70.000 ton/jaar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoederfabriek';
- h. sleuvsilo's mogen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'overkapte sleuvsilo' worden gerealiseerd en dienen te allen tijde voorzien te worden van een overkapping/afdekking;
- i. de verkoop van streekeigen en/of ter plaatse geproduceerde producten tot een oppervlak van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- j. kantoorruimte ten dienste van de activiteiten als genoemd onder a t/m h, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor';
- k. geluidswal met een hoogte van circa 2 m ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal'.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder een kantoor, sleuvsilo's, mestbassins, voorzieningen van openbaar nut, groen, hemelwaterinfiltratie, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de bestemming en ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden, tenzij anders weergegeven op de verbeelding.

4.2.1 Algemeen

- Gebouwen dienen binnen de opgenomen functieaanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor', 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoederfabriek', 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergisting' en 'specifieke vorm van bedrijf - overdekte sleufsilos' te worden gebouwd. Buiten deze aanduidingen mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- Binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor' en 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoederfabriek' tezamen is het toegestaan om maximaal 18.381 m³ aan bebouwing op te richten;
- Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergisting' is het toegestaan om maximaal 11.304 m³ aan bebouwing op te richten;
- Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overdekte sleufsilos' is het uitsluitend toegestaan om overdekte sleufsilos op te richten;
- Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn binnen het gehele bouwvlak toegestaan.

4.2.2 Bedrijf

Voor de bouwwerken behorend tot het bedrijf gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

Goothoogte	Max. 6,5 m, tenzij anders op de verbeelding weergegeven.
Bouwhoogte	Max. 10 m, tenzij anders op de verbeelding weergegeven.
Dakhelling	platte afdekking, danwel een kap met dakhelling van min. 12 °
afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
afstand tussen twee bedrijfsgebouwen	Max. 20 m
afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10m

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en silo's:

	bouwhoogte
voersilo's	25 m
mestsilo's	10 m
vergister (inclusief dekzeil)	15 m



electrisch oplaadstation	2 m
erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn	Max. 2 m
erf- en terreinafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn	Max. 1 m
hoogte masten voor mobiele telefonie	Max. 37,5 m
sleufsilo's, mestbassins, nutsvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. 5 m
afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m
masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, welke verlichting, ongeacht de hoogte, dient te bestaan uit UV-vrije led armaturen	Max. 8 m

c. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:

1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

1. Gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan, voorzover dit gebruik overeenkomstig de volgende verleende omgevingsvergunningen geschiedt:
 - a. Omgevingsvergunning daterend van 1 april 2010 voor het oprichten, veranderen en/of in werking hebben van een inrichting ex art. 2.1 lid 1 onder e Wabo.
 - b. Omgevingsvergunning daterend van 16 januari 2014 voor bouw en milieu-neutraal veranderen van de inrichting.
 - c. Watervergunning daterend van 6 maart 2014 voor de lozing van 11.854 m³ water per jaar en een debiet van maximaal 1,5 m³ per uur.



- d. Wet natuurbeheervergunning daterend van 7 augustus 2014 voor het houden van 3.072 vleesvarkens en 6.494 gespeende biggen, mestverwerking en de productie van biogas. Maximale hoeveelheid digestaat bedraagt 100.000 ton per jaar.
 - e. Omgevingsvergunning daterend van 23 oktober 2014 voor het vervangen van de 4 WKK's door 3 WKK's van elk 530 kWe.
 - f. Omgevingsvergunning daterend van 12 november 2015 voor het bouwen van de loods (stallingsruimte).
 - g. Wet natuurbeheervergunning daterend van 22 februari 2018 voor 4 Wkk's van 530 kWe en 1 van 360 kWe (en 100.000 ton mest.
 - h. Beschikking van ambtshalve wijziging van de milieuvoorschriften verleend op 31 oktober 2022.
2. In afwijking van het eerste lid mag het gebruik afwijken van de vergunningen als daar bedoeld indien de maximale emissies afkomstig van het bedrijf zoals bedoeld onder 4.1 niet meer bedragen dan:
- a. Voor wat betreft ammoniak: 9.813,4 kg NH₃ (dieren en mestverwerking)
 - b. Voor wat betreft NO_x : 31.700,4 kg NH₃ / jaar
 - c. Voor wat betreft geur: 66.939 odourunits/sec.;
 - d. Voor wat betreft fijnstof (PM₁₀): 192.642 gram/jaar;
- onder de voorwaarde dat hiertoe de noodzakelijke vergunningen zijn verleend.

4.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van opstallen indien minder dan 80% van de mest afkomstig is van andere locaties dan van Houbensteyngroep;
- b. het gebruik van opstallen voor de productie van mengvoer locaties welke niet in eigendom zijn van Houbensteyn Groep;
- c. het gebruik van opstallen voor permanente of tijdelijke huisvesting, waaronder huisvesting van tijdelijke werknemers;
- d. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden, behoudens verband houdend met het binnen de bestemming op de grond gerichte gebruik van gronden en opstallen;
- e. het gebruiken van gronden voor buitenopslag;
- f. detailhandelsactiviteiten, met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten en elektriciteit als bedoeld in artikel 4.1;
- g. het uitoefenen van nevenactiviteiten;
- h. inrichtingen vallend onder de categorieën genoemd in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht, geldend op de datum van vaststelling van dit plan;
- i. bevi-inrichtingen, met uitzondering van de onder de bestemmingsomschrijving genoemde activiteiten;
- j. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- k. het toepassen van terreinverlichting anders dan UV-vrije led armaturen.



4.4.3 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, gefaseerd wordt uitgevoerd; binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de mengvoerfabriek en het kantoor dient het naar de openbare weg gerichte deel van de landschappelijke inpassing te zijn uitgevoerd (fase 1 bestaande uit de onderdelen A, D, E, F, G en H) en binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de vergistingsinstallatie dient de aanplant van de bomen langs de zijdelingse en achterste perceelsgrens gerealiseerd te zijn, alsmede de aanplant rondom de mestkelder (fase 2 bestaande uit de onderdelen B en C). De omvang van de landschappelijke inpassing is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan wat is toegevoegd als bijlage 1 bij de planregels.
- b. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' een geluidswal wordt aangebracht met een hoogte van circa 2 m;
- c. Uiterlijk binnen 2 maanden na ingebruikname van de nieuwe mengvoerfabriek als bedoeld in de bestemmingsomschrijving dient/dienen:
 1. de mengvoerfabriek ter plaatse van de Ysselsteynseweg 69 te Ysselsteyn buiten gebruik te zijn gesteld, en
 2. de bedrijfsactiviteiten op de locatie Ysselsteynseweg 69 te Ysselsteyn te worden gestaakt en gestaakt gehouden;
 3. alle op de locatie Ysselsteynseweg 69 te Ysselsteyn rustende vergunningen van milieutechnische aard dienen 4 maanden na voornoemde ingebruikname geheel en onherroepelijk in te worden getrokken, en
 4. alle aanwezige opstallen binnen zes maanden na het staken van de onder lid b sub 2 genoemde bedrijfsactiviteiten te verwijderen en verwijderd te houden, met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen niet eerder kan worden verleend dan nadat ten aanzien van de steenuil een ontheffing is verkregen op grond van de Wet natuurbescherming. In dat geval wordt gerekend: zes maanden na het verkrijgen van rechtskracht van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen.
- d. De onder lid b sub 4 genoemde termijn kan door het bevoegd gezag worden verlengd met maximaal één jaar, indien zwaarwegende belangen hiertoe aanleiding geven.



Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de als 'Waarde - Archeologie 4' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie 4' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 500 m² per bouwperceel gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 500 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 500 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);



- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijkens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer betreffen, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

5.3.3 Afwegingskader

Een in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.



Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' van de verbeelding verwijderen indien uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat de bescherming overbodig is geworden.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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



Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Luchtvaartverkeerzone

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', ter aanduiding van de obstakelvrije zone van het luchtvaartterrein, enig bouwwerk te bouwen, enig roerend goed, houtopstanden en/of beplantingen te hebben of aan te brengen, danwel de bodem op te hogen, met een grotere hoogte dan aangegeven op de verbeelding.

8.2 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits van de wegbeheerder een positief advies is ontvangen;
- b. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de planregels ten aanzien van het bouwen van kunstuitingen en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, waarbij voor een hoogte van meer dan 65 m +NAP, in het kader van voorkoming van onaanvaardbare radarverstoring, voorafgaand aan het toestaan schriftelijk advies dient te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- d. afmetingen in de planregels en op de verbeelding met een maximum van 10%.

9.2 Afwegingskader

Een in artikel 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.



Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

10.2 Oprichting van risicovolle activiteiten

De 10^{-6} -risicocontour voor het plaatsgebonden risico van nieuwe risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en / of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) mogen niet over (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten komen te liggen.

10.3 Strijdig gebruik

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

10.4 Voorrangsregels

10.4.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

10.4.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Archeologie 4;
- b. Waterstaat - Beschermingszone watergang.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan 'Ysselsteynseweg 25 en 69'.

