

Buitengebied

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Artikel 3	Agrarisch - 1	27
Artikel 4	Agrarisch - 2	54
Artikel 5	Agrarisch - 3	88
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Landschap	98
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	129
Artikel 8	Bedrijf	136
Artikel 9	Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	151
Artikel 10	Bedrijf - Nutsbedrijf	164
Artikel 11	Bedrijf - Nutsvoorziening	167
Artikel 12	Bos	169
Artikel 13	Groen - Landschappelijke inpassing	173
Artikel 14	Horeca	176
Artikel 15	Maatschappelijk	183
Artikel 16	Natuur	187
Artikel 17	Recreatie	192
Artikel 18	Sport	198
Artikel 19	Verkeer	205
Artikel 20	Verkeer - Railverkeer	207
Artikel 21	Water	209
Artikel 22	Wonen	211
Artikel 23	Wonen - 2	231
Artikel 24	Leiding - Brandstof	234
Artikel 25	Leiding - Gas	236
Artikel 26	Leiding - Hoogspanningsverbinding	238
Artikel 27	Leiding - Riool	240
Artikel 28	Waarde - Archeologie 1	242
Artikel 29	Waarde - Archeologie 2	246
Artikel 30	Waarde - Attentiegebied ehs	250
Artikel 31	Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied	252
Artikel 32	Waterstaat - Waterkering	253
Artikel 33	Waterstaat - Winterbed	254
Hoofdstuk 3	Algemene regels	255
Artikel 34	Anti-dubbeltelbepaling	255

Artikel 35	Algemene bouwregels	256
Artikel 36	Algemene aanduidingsregels	257
Artikel 37	Algemene wijzigingsregels	263
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	265
Artikel 38	Overgangsrecht	265
Artikel 39	Slotregel	267
Bijlagen		269
Bijlage 1	Staat van inrichtingen	270

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied' met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bp12buitengebied-on01 van de gemeente Drimmelen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

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 afhankelijke woonruimte:

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

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

1.8 agrarisch bouwvlak:

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch - 1, Agrarisch - 2, Agrarisch - 3 of Agrarisch met waarden - Landschap;

1.9 agrarisch technisch hulpbedrijf:

gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.10 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.11 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.12 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingsconcentratie:

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.15 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.16 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.17 bedrijfsactiviteiten:

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

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.19 bedrijfsmatige exploitatie:

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

1.20 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.21 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.22 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.23 Besluit omgevingsrecht:

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.24 bestaand:

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

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 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;

1.28 bijgebouw:

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

1.29 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;

1.30 boerderij(gebouw):

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;

1.31 bouwen

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

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwlaag:

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

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.38 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.39 dagrecreatie:

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

1.40 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;

1.41 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.42 duurzame locatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om te laten groeien tot een aanduiding 'bouwvlak' van maximaal 1,5 hectare voor een intensieve veehouderij;

1.43 ecologische verbindingzone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.44 erftoegangsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

1.45 evenement:

een jaarlijks terugkerende één- of meerdaagse festiviteit met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

1.46 extensief recreatief medegebruik:

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

1.47 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.48 extensiveringsgebied:

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.49 gebiedsontsluitingsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroombaanfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen;

1.50 gebouw:

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

1.51 geluidsgevoelige objecten

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

1.52 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.53 gemengde bedrijven:

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.54 geomorfologisch:

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

1.55 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;

1.56 glastuinbouwbedrijf:

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

1.57 griend:

het verbouwen van wilgenhout dat ontstaat en in stand wordt gehouden door periodiek dicht bij de grond afzetten door middel van snijden of hakken;

1.58 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.59 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veeteelt, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.60 hervestiging agrarisch bedrijf:

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak, waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt;

1.61 hobbymatig:

een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

1.62 hoofdbouwmassa:

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.63 houtgewas:

bomen, struiken, cactussen of doorlevende klimplanten (zoals druiven);

1.64 houtproductie:

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

1.65 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;

1.66 in pandige statische opslag:

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

1.67 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 bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.68 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

1.69 kampeerboerderij:

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

1.70 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;

1.71 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.72 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;

1.73 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.74 kas:

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

1.75 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.76 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.);

1.77 landbouwontwikkelingsgebied:

een op de verbeelding ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij;

1.78 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;

1.79 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;

1.80 lawaaisport:

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

1.81 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.82 loon(werk)bedrijf:

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.83 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;

1.84 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;

1.85 mestbewerking:

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

1.86 mestverwerking:

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

1.87 minicamping:

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

1.88 natte natuurparel:

hydrologisch kwetsbaar natuurgebied;

1.89 natuurwaarde:

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

1.90 nevenactiviteiten:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.91 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignon-teeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.92 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak, dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf;

1.93 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.94 omgevingsvergunning:

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

1.95 omschakeling agrarisch bedrijf:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm;

1.96 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofd- of nevenfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.97 overig niet-grondgebonden bedrijf:

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

1.98 overkapping/ carport:

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

1.99 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.100 paardenhouderij:

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezet agrarisch bedrijf in de vorm van een 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;

1.101 pension:

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

1.102 pensionstalling:

het stallen van paarden van derden;

1.103 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;

1.104 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;

1.105 recreatiewoning:

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

1.106 recreatiewoningencomplex:

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.107 rijstrook:

een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

1.108 risicovolle inrichting:

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

1.109 ruimtelijke ontwikkeling:

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

1.110 schuilstal:

een gebouw ten behoeve van het schuilen van vee tegen weersinvloeden;

1.111 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;

1.112 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.113 stacaravan:

een gebouw voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van een caravan;

1.114 statische opslag:

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

1.115 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;

1.116 teeltondersteunende kassen:

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

1.117 teeltondersteunende voorziening:

ondersteunende voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij en wordt gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- b. laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- c. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;
- d. hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen);
- e. overige teeltondersteunende voorzieningen: tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn, bijvoorbeeld stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, hagelnetten en vaatnetten;

1.118 tijdelijke 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;

1.119 trekkershut:

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen 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;

1.120 tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de aanleg, inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en diensten worden aangeboden zoals tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden, gereedschap, decoratiemateriaal buitenhuis en binnenhuis, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dierbenodigdheden, diervoeding, seizoensartikelen in geval van kerstmarkt, paasmarkt, kleinmeubelen, tuinzwembaden en tuinsauna's, tuin gerelateerd speelgoed, tuinartikelen(tuinmeubilair), koffiecormer;

1.121 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;

1.122 tweede teeltlaag:

een kas waarin op de begane grond bedrijfsverrichtingen plaatsvinden (sorteren, verpakken en afzetklaar maken) en waar op de eerste verdieping een kasfunctie plaatsvindt;

1.123 vakantieappartement:

deel van een gebouw welke blijvend is ingericht voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden;

1.124 veldschuur:

een gebouw buiten het bouwvlak ten behoeve van agrarisch gebruik;

1.125 verbrede landbouw:

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

1.126 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;

1.127 verkoopvloeroppervlak:

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

1.128 Verordening ruimte:

Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld op 11 mei 2012 door Provinciale Staten;

1.129 verwevingsgebied:

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan, 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;

1.130 vloeroppervlak(te):

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

1.131 volkstuinen:

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

1.132 volwaardig agrarisch bedrijf:

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

1.133 voorgevelrooilijn:

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

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

1.134 vormverandering van een bouwvlak

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

1.135 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals berm, paden, beschoeiingen;

1.136 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.137 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;

1.138 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;

1.139 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.140 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.141 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.142 woningsplitsing:

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.143 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.144 (woon)boerderij:

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

1.145 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;

1.146 zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen:

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 de hoogte van een windturbine:

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

2.9 peil:

- a. 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;
- a. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.10 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 niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie;
 - b. agrarisch gebruik;
 - c. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan) en ondersteunende horeca;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan; een plattelandswoning geldt voor het overigens in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
 - e. behoud en herstel van landschapswaarden;
 - f. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;
 - g. cultuurhistorische waarden;
 - h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - i. extensief recreatief medegebruik;
 - j. doeleinden van openbaar nut;
 - k. erfbeplanting;
 - l. een zend- en ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
 - m. een modelMiegclub en modelMiegtuigbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'modelMiegtuigbaan';
 - n. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

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 zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

b Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn deze voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum.

c Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij en niet zijnde een paardenhouderij worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met het voorgaande - het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden' een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

d Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding 'bouwvlak'; indien er geen bestaande bedrijfswoning is, dan is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.3.6;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

e Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksvooppervlakte danwel de in de tabel opgenomen vooppervlakte is toegestaan. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vooppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huisnummer
-----------	------------	-----------------	-------	------------

(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	kampeerboerderij	Sluizenweg	61
(sa-7)	specifieke vorm van agrarisch - 7	hoveniersbedrijf	Hoevenseweg	14
(sa-11)	specifieke vorm van agrarisch - 11	stucadoors- en restauratiebedrijf	Lageweg	35
(sa-20)	specifieke vorm van agrarisch - 20	kunstmatige inseminatie-station	Rijakkers	2a
(sa-23)	specifieke vorm van agrarisch - 23	ijsbaan	Amerweg	
(sa-25)	specifieke vorm van agrarisch - 25	opslag bouwmaterialen	Kruisstraat	52

f 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 streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

g Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een (legaal) aanwezige nevenfunctie, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend in pandig toegestaan;
3. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 35 m².

h Inpandig statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen, tenzij dit is opgenomen in de tabel onder e.

i Bed & breakfast

Bed & breakfast is niet toegestaan.

j Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- d. opslag en stalling vindt uitsluitend in pandig plaats;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

k Minicamping

Een minicamping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en uitsluitend in de vorm van een nevenactiviteit, waarbij maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan, alsmede na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.1.

l Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' toegestaan, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - permanente tov';
2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem';
3. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bomenteelt', met dien verstande dat overige teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'.

m Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang;
2. openheid als landschapswaarde geldt.

n Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en

houtopstanden;

3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' het beleid is gericht op behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden van de verkavelingsstructuur.

o Waterhuishoudkundige doeleinden

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

p 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.

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. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²; ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt de aanduiding 'glastuinbouw' als maximale oppervlakte;
- c. bedrijfswoning conform het bepaalde in 3.1.2 onder d;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

3.2.4 Bebouwing ten behoeve van geiten-/ schapenhouderij

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 is het niet toegestaan om voor 1 juni 2014 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' bebouwing op te richten, met dien verstande dat het bouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, is toegestaan.

3.2.5 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
--------------------------	-------------	-------------

afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Kassen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	6
bouwhoogte	n.v.t.	9
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	6 m
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6,5 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum

inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

3.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

3.2.7 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

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

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van

2 m, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan; ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' zijn dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen, niet zijnde gebouwen, toegestaan, en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem';
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bomenteel', met een maximale bouwhoogte van 6 m, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' de bestaande veldschuur is toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning bouwen t.b.v. dierplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf; of
- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstoring effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied; of
- c. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan, mits compensatie plaatsvindt door middel van generieke maatregelen uit de Programmatische Aanpak Stikstof in combinatie met de uit te geven ontwikkelingsruimte.

Daarnaast geldt de volgende bouwregel:

- d. gebouwen met dierplaatsen mogen niet op een kortere afstand dan 15 van de plattelandswoning worden gesitueerd, met dien verstande dat een bestaande kleinere afstand als minimale afstand geldt.

3.3.2 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7 onder a, alsmede van het bepaalde in 3.1.2 onder I sub 2 teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem', een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor overige teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m mag bedragen;
- b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad, alsmede vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap.

3.3.3 *Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte kassen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte voor kassen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. dubbellaagse teelt is niet toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. de goothoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de bouwhoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 13,5 m;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.3.4 *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 3.2.5 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;

- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.5 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.6 *Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder c sub 1 teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Agrarische adviescommissie bouwaanvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- c. de situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- e. door de bouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen

krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in artikel 2.1 respectievelijk 2.2 van de Verordening ruimte.

3.3.7 *Omgevingsvergunning nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 ten behoeve van nieuwbouw voor nevenfuncties, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. vervangende nieuwbouw (omvang, hoogte, situering maximaal gelijk aan het aanwezige gebouw) is mogelijk indien is aangetoond dat het niet mogelijk is binnen de bestaande bebouwing deze nevenfuncties te realiseren;
- b. nieuwbouw is mogelijk indien is aangetoond dat vervangende nieuwbouw als bedoeld onder a niet mogelijk is, mits er geen sprake is van een toename van de bebouwde oppervlakte.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder f;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering

- van bestaande situaties;
- k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 1. voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is;
- n. bed & breakfastvoorzieningen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken zoals bedoeld in 3.1.2 onder e en 3.2.2 teneinde minicampings 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 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', of op een afstand van maximaal 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. de omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 5000 m²;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- d. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de aanwezige gebouwen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m²;
- f. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvoeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiksvoeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- g. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- h. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;

- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
- n. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' mag uitsluitend een minicamping worden gesitueerd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 *Omgevingsvergunning 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 e teneinde een vorm van agrarisch technischhulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.3 *Omgevingsvergunning dagrecreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder e jo. 3.2.2, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- e. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- 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 wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.4 *Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder e, 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. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige

- gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwmak;
 - c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
 - d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
 - e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
 - j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak';
- b. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning; indien dit niet mogelijk blijkt is huisvesting in woonunits toegestaan, waarbij stacaravans niet zijn toegestaan;
- c. zelfstandige huisvesting is niet toegestaan;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en maximaal 40 werknemers;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit

betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers gebruik wordt gemaakt van woonunits.

3.5.6 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswooning bedraagt niet meer dan 15 m.

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

3.6.1 *Omgevingsvergunningsplicht*

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 3.6.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 3.6.1 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 dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.6.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 3.6.1 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 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 *Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p>
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</p>
<p>het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'; - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>

<p>het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 50 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem'; - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak'; 	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;
<p>het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter</p> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bometeelt' 	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting van de landschappelijke openheid plaatsvinden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
<p>het dempen van poelen, sloten en greppels uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak'; 	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;
<p>vellen of rooien van houtgewas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;
<p>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak'; 	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling/hervestiging naar overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling danwel hervestiging 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 'bouwmak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 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. de omvang van de aanduiding 'bouwmak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is een redelijke uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met een grotere omvang dan bepaald onder b toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. de omvang van de aanduiding 'bouwmak' bedraagt niet meer dan 2 ha;
 2. de beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 2.1 van de Verordening ruimte vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 3. de inrichting van het bouwmak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 4. er is sprake van een bebouwingspercentage van het bouwmak en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwmak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwmak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. parkeren dient binnen het bouwmak plaats te vinden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.7.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling/hervestiging naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling danwel hervestiging toe te staan naar een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte 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. de vestiging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en/of 'intensieve veehouderij';
- 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 de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- d. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- j. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van de aanduiding 'bouwvlak' geschrapt, alsmede eventueel het verwijderen van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' en/of 'wetgevingzone - permanente teeltondersteunende voorziening'.

3.7.3 *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. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem / herstel watersysteem / herstel watersysteem' mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem', of die door vormverandering of vergroting komt te liggen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' mag uitsluitend worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- c. 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', danwel ten behoeve van het bepaalde onder e; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- d. voor grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven (inclusief paardenhouderijen), niet- grondgebonden agrarische bedrijven en overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven is vergroting tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
- e. voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijbedrijven, is vergroting tot een omvang van maximaal 2 ha toegestaan;
- f. ten behoeve van grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven is bovenop de maximale omvang als bepaald onder e. een uitbreiding aan het bouwvlak toegestaan in de vorm van een differentiatievlak met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied ruwvoedervervoorziening' waarbij deze aanduiding maximaal 0,5 ha bedraagt en ter plaatse uitsluitend ruwvoedervervoorzieningen zijn toegestaan; gebouwen zijn hierop niet toegestaan; ten aanzien van de uitbreiding wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- g. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak 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);
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2014 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
- i. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tot een

- omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bometeelt' is ten behoeve van boomteeltbedrijven een uitbreiding aan het bouwvlak toegestaan in de vorm van een differentiatievlak met de aanduiding 'wetgevingzone - permanente tov met een maximale omvang van 1 ha, waarbij ter plaatse uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan; gebouwen zijn hierop niet toegestaan; ten aanzien van de noodzakelijkheid van de uitbreiding wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- k. 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien sprake is van:
 - een vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij, dan dient ten minste 10% van het 'bouwvlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 2. kwaliteitsverbetering: indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak boven de 1,5 ha dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 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. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- l. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- n. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- o. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- p. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. Bij intensieve veehouderijen dient nadrukkelijk het aspect geur te worden afgewogen;
- r. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden).

3.7.4 *Wijziging naar wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 22 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk. Hiertoe is, in samenspraak met de gemeente, gedurende een periode van minimaal 1 jaar gericht gezocht naar een nieuwe koper die het agrarisch bedrijf op het bestaande bouwvlak wil voortzetten;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag uitsluitend worden vergroot na toepassing van artikel 22.3.4;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter is dan 1500 m², maar maximaal 5000 m² dan:
 - dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in 22.3.1 en/of 22.3.4, waarbij de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 3. indien het bestemmingsvlak Wonen tevens groter is dan 5000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 4. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag; nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

- plaatsvinden;
5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen;
- n. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het agrarisch bouwvlak, afgestemd op de situering van de gebouwen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' van het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- o. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
- p. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.5 *Wijziging plattelandswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
- e. oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

3.7.6 *Wijziging t.b.v. agrarisch technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf teneinde een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voortvloeit uit de aard

- van het bedrijf;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. detailhandel is niet toegestaan;
- k. het is niet toegestaan op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en niet op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- m. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha;
- n. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.7 *Wijziging biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. bewerking, verwerking of vergisting van mest van derden en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 m³ op jaarbasis;
- c. de activiteit is ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering;
- d. de activiteit is een bedrijfseigen agrarische activiteit (de toevoer komt (deels) van het eigen bedrijf of het eindproduct wordt op het eigen agrarisch bedrijf gebruikt) met binding aan de gewone agrarische bedrijfsvoering;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 3. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.7.8 *Wijziging verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'*

Burgemeester en wethouders kunnen de regels in het algemeen ten aanzien van schapenhouderijen en geitenhouderijen aanpassen, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' kan worden verwijderd en worden vervangen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' indien gebleken is dat geen geitenhouderij en/of een schapenhouderij wordt uitgeoefend; of
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' kan worden verwijderd en worden vervangen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' indien de provinciale regelgeving en/of provinciale verordening de regelgeving omtrent een geitenhouderij

- en/of schapehouderij gelijkstelt met een intensieve veehouderij;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat het bepaalde in 3.1.2 onder c ten aanzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' als volgt wordt aangepast: 'ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij.

3.7.9 *Wijziging verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de aanduiding 'intensieve veehouderij' kan worden verwijderd indien dit op vrijwillige basis geschiedt.

3.7.10 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. agrarisch gebruik;
- c. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan) en ondersteunende horeca;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan; een plattelandswoning geldt voor het overigens in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
- e. behoud en herstel van landschapswaarden;
- f. cultuurhistorische waarden;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden, alsmede een algemene waterbergingsfunctie ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. erfbeplanting;
- k. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;
- l. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- m. een antennemast;

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

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 blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

b Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestlo's, sleuflo's, paardenbakken, waterbassins e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn deze voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met

de bestaande hoogte en situering als maximum.

c Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij en niet zijnde een paardenhouderij worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met het voorgaande - het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden' een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij.

d Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding 'bouwlak'; indien er geen bestaande bedrijfswoning is, dan is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.6;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;

e Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiks vloeroppervlakte danwel de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huisnummer	Vloeroppervlakte
(sa-1)	specifieke vorm van agrarisch - 1	forellenvijver	Munnikenhof	9	4650 m ²
(sa-2)	specifieke vorm van agrarisch - 2	parkeren bij 'specifieke vorm van agrarisch - 1'	Munnikenhof / Poolse Dreef	9	

(sa-5)	specifieke vorm van agrarisch - 5	slachterij	Scheerbiess traat	3a	
(sa-24)	specifieke vorm van agrarisch - 24	kinderdagverblijf	Wildestraat	13	
(sa-26)	specifieke vorm van agrarisch - 26	minicamping met maximaal 25 kampeerplaatsen, 4 trekkershutten en 6 bed&breakfasteenheden	Munnikenhof	20	
(sa-27)	specifieke vorm van agrarisch - 27	kaasbereiding en excursies tot maximaal 50 personen	Wagenbergs estraat	2	
(sa-28)	specifieke vorm van agrarisch - 28	opslag van land- en tuinbouwproducten	Wagenstraat	55	

f 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 streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

g Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een (legaal) aanwezige nevenfunctie, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend inpandig toegestaan;
3. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 35 m².

h Inpandig statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen, tenzij dit is opgenomen in de tabel onder e.

i Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40%, tezamen met de activiteit als opgenomen onder j, van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².

2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.5.

j Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40 %, tezamen met de activiteit als opgenomen onder i, van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

k Minicamping

Een minicamping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en uitsluitend in de vorm van een nevenactiviteit, waarbij maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan, alsmede na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.1.

l Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' toegestaan, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - permanente tov';
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' als daar buiten toegestaan.

m Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch

dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden;

3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' het beleid is gericht op behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden van de verkavelingsstructuur.

n Waterhuishoudkundige doeleinden

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

o 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.

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. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m²; ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt de aanduiding 'glastuinbouw' als maximale oppervlakte;
- c. bedrijfswoning conform het bepaalde in 4.1.2 onder d;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.3 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen

In afwijking van het bepaalde onder 4.2.2 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

4.2.4 Bebouwing ten behoeve van geiten-/ schapenhouderij

In afwijking van het bepaalde onder 4.2.2 is het niet toegestaan om voor 1 juni 2014 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' bebouwing op te richten, met dien verstande dat het bouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, is toegestaan.

4.2.5 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Kassen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6
bouwhoogte	n.v.t.	9
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4 m
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6,5 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum

inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
antennemast	25 m	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

4.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

4.2.7 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

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

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve

van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilos en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan; ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' zijn dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen, niet zijnde gebouwen, toegestaan, en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' de bestaande veldschuur is toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

4.2.8 *Nutsvoorziening*

Een nutsvoorziening is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' en uitsluitend met de bestaande maatvoering en situering als maximum.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Omgevingsvergunning bouwen t.b.v. dierplaatsen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf; of
- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstoring effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied; of
- c. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan, mits compensatie plaatsvindt door middel van generieke maatregelen uit de Programmatie Aanpak Stikstof in combinatie met de uit te geven ontwikkelingsruimte.

Daarnaast geldt de volgende bouwregel:

- d. gebouwen met dierplaatsen mogen niet op een kortere afstand dan 15 van de plattelandswoning worden gesitueerd, met dien verstande dat een bestaande kleinere afstand als minimale afstand geldt.

4.3.2 *Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte kassen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte voor kassen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. dubbellaagse teelt is niet toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. de goothoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de bouwhoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 13,5 m;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1.

4.3.3 *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 4.2.5 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.3.4 *Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten de aanduiding 'bouwtak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidings zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen

- niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.3.5 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.3.6 Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder c sub 1 teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Agrarische adviescommissie bouwaanvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- c. de situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. door de bouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- f. er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- k. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in artikel 2.1 respectievelijk 2.2 van de Verordening ruimte.

4.3.7 *Omgevingsvergunning schuilstal*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7 onder d teneinde de bouw van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de schuilstal is bestemd voor de huisvesting van dieren op een solitair weiland, niet grenzend aan het eigen agrarische bouwvlak danwel bestemmingsvlak Wonen;
- d. de situering van de schuilstal vindt bij voorkeur plaats op hoeken, randen van percelen en/of bij bestaande opstallen;
- e. de schuilstal is aantoonbaar noodzakelijk en doelmatig in het kader van dierenwelzijn. Wanneer de noodzaak niet meer aanwezig is, dient de schuilstal te worden verwijderd;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in artikel 2.1 respectievelijk 2.2 van de Verordening ruimte.

4.3.8 *Omgevingsvergunning nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5 ten behoeve van nieuwbouw voor nevenfuncties, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. vervangende nieuwbouw (omvang, hoogte, situering maximaal gelijk aan het aanwezige gebouw) is mogelijk indien is aangetoond dat het niet mogelijk is binnen de bestaande bebouwing deze nevenfuncties te realiseren;
- b. nieuwbouw is mogelijk indien is aangetoond dat vervangende nieuwbouw als bedoeld onder a niet mogelijk is, mits er geen sprake is van een toename van de bebouwde oppervlakte.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de

- agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder f;
 - d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
 - e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
 - g. het bewonen van bedrijfsruimte;
 - h. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
 - j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
 - k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
 - l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
 - m. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 1. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken zoals bedoeld in 4.1.2 onder e en 4.2.2 teneinde minicampings 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 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', of op een afstand van maximaal 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. de omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 10.000 m²;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- d. er zijn maximaal 50 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de aanwezige gebouwen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m²;
- f. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvoeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiksvoeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;

- g. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- h. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
- n. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' mag uitsluitend een minicamping worden gesitueerd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.2 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 4.1.2 onder e 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. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;

- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 *Omgevingsvergunning pensionstalling*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder e jo. 4.2.2, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 8;
- e. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- f. een bij de pensionstalling behorende paardenbak mag maximaal 1200 m² bedragen;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.4 Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder e jo. 4.2.2, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.5 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder e jo. 4.2.2, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;

- c. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 20 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- f. ten behoeve van de nevenactiviteit zijn maximaal 10 vakantieappartementen toegestaan, waarbij de maximale omvang niet meer bedraagt dan 600 m²;
- g. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- h. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- p. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.6 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 e, 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. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief

in pandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;

- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de in pandige gebruiksvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

4.5.7 *Omgevingsvergunning in pandige statische opslag als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder h teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van in pandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de milieubelasting mag niet toenemen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit

betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.5.8 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning; indien dit niet mogelijk blijkt is huisvesting in woonunits toegestaan, waarbij stacaravans niet zijn toegestaan;
- c. zelfstandige huisvesting is niet toegestaan;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en maximaal 40 werknemers;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing indien voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers gebruik wordt gemaakt van woonunits.

4.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

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

4.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 4.6.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 4.6.1 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 dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.6.1 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 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

<p>het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld';</p> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging; - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 50 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het dempen van poelen, sloten en greppels uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>vellen of rooien van houtgewas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;</p>
<p>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling/hervestiging overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling danwel hervestiging 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 - 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. de omvang van de aanduiding 'bouwlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- c. 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. parkeren dient binnen het bouwlak plaats te vinden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.7.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling/hervestiging naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling danwel hervestiging toe te staan naar een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte 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. de vestiging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en/of 'intensieve veehouderij';
- 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 de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- d. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van de aanduiding 'bouwvlak' geschrapt, alsmede eventueel het verwijderen van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' en/of 'wetgevingzone - permanente teeltondersteunende voorziening'.

4.7.3 *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. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel zoekgebied watersysteem', of die door vormverandering of vergroting komt te liggen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel zoekgebied watersysteem' mag uitsluitend worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- c. 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'; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- d. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen), overig niet-grondgebonden bedrijven en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- e. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak 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);
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2014 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
- g. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien sprake is van:
 - een vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij, dan dient ten minste 10% van het 'bouwvlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;

2. kwaliteitsverbetering: indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak boven de 1,5 ha dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 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. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
 - j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
 - k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
 - l. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
 - m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. Bij intensieve veehouderijen dient nadrukkelijk het aspect geur te worden afgewogen;
 - o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden).

4.7.4 Wijziging naar wonen / t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 22 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden gewijzigd;

- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag uitsluitend worden vergroot na toepassing van artikel 22.3.4;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m² en hiertoe alle overvloedige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter wordt dan 1500 m², maar maximaal 5000 m² dan:
 - dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in 22.3.1 en/of 22.3.4, waarbij de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 3. indien het bestemmingsvlak Wonen tevens groter wordt dan 5000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hiervoor genoemd;
 4. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' plaatsvinden;
 5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. voor woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals deze zijn opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'; of
 - in (voormalige) (woon)boerderijen;
 2. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
 3. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij,

- dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen;
- o. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het agrarisch bouwvlak, afgestemd op de situering van de gebouwen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' van het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- p. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
- q. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.5 *Wijziging plattelandswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfs woning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
- e. oprichting van een extra bedrijfs woning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

4.7.6 *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 Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- d. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:

- de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
- als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
4. verkeer en parkeren:
- parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. detailhandel is niet toegestaan;
- k. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- m. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha;
- n. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.7 Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 22 Wonen met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische 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. er wordt tevens gebruik gemaakt van de wijziging naar de woonfunctie als opgenomen in 4.7.4;
- b. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden; de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;

- f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 2. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan;
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 3. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- n. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

4.7.8 *Wijziging zorgverlenende activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 15 Maatschappelijk, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;

- b. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit;
- d. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen maximaal 500 m² bedraagt, dan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing als hiervoor genoemd;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- g. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1

- omschreven waarden;
- k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - l. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - p. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
 - q. de regels van Artikel 15 Maatschappelijk worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.9 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Recreatie teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- e. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- f. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- g. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien het bestemmingsvlak Recreatie maximaal 5000 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt dan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - indien het bestemmingsvlak Recreatie meer dan 5000 m² bedraagt en/of de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een

kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd;

2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. hergebruik van bouwvlakken, gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem / herstel watersysteem' is toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- k. hergebruik van bouwvlakken, gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' is toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- l. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- n. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. voor een verblijfsrecreatieve voorziening gelden aanvullend de volgende bepalingen:
 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 2. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of

- 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - 6. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 - 7. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - 8. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- r. in afwijking van het voorgaande kan een bedrijf in milieucategorie 3 worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
- 1. er is sprake van een redelijke uitbreiding;
 - 2. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
 - 3. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vestiging ter plaatse;
 - 4. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor verplaatsing ontbreken;
 - 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;
- s. de regels van Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.10 *Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 8 Bedrijf, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 4.7.6 en 4.7.7, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels in Bijlage 1 Staat van inrichtingen opgenomen bedrijven of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare bedrijven;
- d. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- e. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt dan dient sprake

- te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Inulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd;
2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan. De vloeroppervlakte van de detailhandelsvoorziening bedraagt niet meer dan 200 m²;
 - h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - i. een publieksgerichte voorziening is niet toegestaan;
 - j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
 - n. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - q. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde

- plattelandseconomie, bedoeld;
- r. de regels van Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.11 Wijziging t.b.v. minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde bij een wijziging t.b.v. hergebruik binnen een andere bestemming, tevens een bestaande minicamping mee te wijzigen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een bestaande minicamping mag worden voortgezet indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van hergebruik, als opgenomen in 4.7.4 of 4.7.7;
- b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

4.7.12 Wijziging verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'

Burgemeester en wethouders kunnen de regels in het algemeen ten aanzien van schapehouderijen en geitenhouderijen aanpassen, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' kan worden verwijderd indien gebleken is dat geen geitenhouderij en/of een schapehouderij wordt uitgeoefend; of
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' kan worden verwijderd indien de provinciale regelgeving en/of provinciale verordening de regelgeving omtrent een geitenhouderij en/of schapehouderij gelijkstelt met een intensieve veehouderij;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat het bepaalde in 4.1.2 onder c ten aanzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' als volgt wordt aangepast: 'ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij.

4.7.13 Wijziging verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de aanduiding 'intensieve veehouderij' kan worden verwijderd indien dit op vrijwillige basis geschiedt.

Artikel 5 Agrarisch - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van glastuinbouw;
- b. agrarisch grondgebruik en agrarisch grondgebonden bedrijfsuitoefening;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;

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

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Agrarische bedrijfsuitoefening

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend glastuinbouwbedrijven toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' tevens een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, is toegestaan.

b Bedrijfswoning

Eén bedrijfswoning per bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is.

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 streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

d Inpandig statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

e Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
4. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

f Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' als daar buiten toegestaan.

g Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.

h Waterhuishoudkundige doeleinden

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

i 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 Bebouwing bij glastuinbouwbedrijven

Ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mogen (buiten een bouwvlak) worden opgericht:

- agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder kassen;
- bedrijfswoning conform het bepaalde in 5.1.2 onder b;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf.

5.2.3 Maatvoering en situering bebouwing glastuinbouwbedrijven

De maatvoering en situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een glastuinbouwbedrijf is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens	1 m	
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	10 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
afstand tot aan de bestemming 'water'	4 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Kassen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	10
bouwhoogte	n.v.t.	12
oppervlakte kassen	0,5 ha	
Kassen met tweede teeltlaag	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	11
bouwhoogte	n.v.t.	13,5
afstand kassen tot bedrijfswoningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m

bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4 m
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6,5 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmas sa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins		8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins		15 m
bouwhoogte erfafscheidingen		voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping		20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m
sleufsilos niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.4 *Bebouwing binnen bouwvlak bij grondgebonden bedrijf*

Ten behoeve van het grondgebonden bedrijf mogen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend de volgende bouwwerken worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoning conform het bepaalde in 5.1.2 onder b;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- d. ondersteunende kassen.

5.2.5 *Maatvoering en situering bebouwing grondgebonden bedrijf*

De maatvoering en situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij het grondgebonden agrarisch bedrijf is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens	1 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4 m
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6,5 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum

inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfsbedrijfswoning wordt gesloopt.

5.2.7 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

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

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van

2 m, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilos en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 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 5.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.6 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.3 *Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 onder c sub 1 teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Agrarische adviescommissie bouwvoorvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- c. de situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- e. door de bouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in artikel 2.1 respectievelijk 2.2 van de Verordening ruimte.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwMak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.1.2 onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- k. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- m. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 1. volièr- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 *Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning; indien dit niet mogelijk blijkt is huisvesting in woonunits toegestaan, waarbij stacaravans niet zijn toegestaan;
- c. zelfstandige huisvesting is niet toegestaan;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en maximaal 40 werknemers;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; inpassing indien voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers gebruik wordt gemaakt van woonunits.

5.5.2 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

5.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.6.1 *Wijziging verwijderen aanduiding 'bouwvlak'*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien het betreffende agrarische bedrijf in hoofdzaak is omgeschakeld naar glastuinbouw;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de nagestreefde ruimtelijke en functionele karakteristiek als omschreven in 5.1.

5.6.2 *Wijziging plattelandswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
- e. oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

- a. de bestemming strekt tot 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;
 - b. agrarisch gebruik;
 - c. nevenactiviteiten; (voor zover in 6.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan) en ondersteunende horeca;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan; een plattelandswoning geldt voor het overigens in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
 - e. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
 - f. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;
 - g. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
 - h. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - i. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - j. extensief recreatief medegebruik;
 - k. doeleinden van openbaar nut;
 - l. erfbeplanting;
 - m. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;
- 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 Verhouding tussen doeleinden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" is het beleid zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b 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 blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

c Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn deze voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum.

d Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij en niet zijnde een paardenhouderij worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met het voorgaande - het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden' een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

e Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding 'bouwvlak'; indien er geen bestaande bedrijfswoning is, dan is de bouw hiervan uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.7;
2. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;

f Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiks vloeroppervlakte danwel de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres
(saw-1)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1	pensionstalling van max 90 paarden	Munnikenhof 1
(ijs)	ijsbaan	ijsbaan	Laakdijk

g 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 streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

h Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een (legaal) aanwezige nevenfunctie, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend inpandig toegestaan;
3. de gebruiks vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 35 m².

i Inpandige statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen, tenzij dit is opgenomen in de tabel onder f.

j Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40%, tezamen met de activiteit als opgenomen onder k, van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.

3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.5.

k Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40%, tezamen met de activiteit als opgenomen onder j van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

l Minicamping

Een minicamping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrain' en uitsluitend in de vorm van een nevenactiviteit, waarbij maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan, alsmede na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.5.5.

m Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' toegestaan;
2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem';
3. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

n Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van openheid.

o Natuurwaarden

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

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang.

p Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het beleid is gericht op de instandhouding van de aardenwal als cultuurhistorische waarde van het voormalige fort;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' het beleid is gericht op behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden van de verkevelingsstructuur.

q Waterhuishoudkundige doeleinden

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

r 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

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. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter

- plaats van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. bedrijfswoning conform het bepaalde in 6.1.2 onder e;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.3 *Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen*

In afwijking van het bepaalde onder 6.2.2 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

6.2.4 *Rijhallen paardenhouderijen*

De bebouwde oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1200 m² bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte meer bedraagt, geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

6.2.5 *Bebouwing ten behoeve van geiten-/ schapenhouderij*

In afwijking van het bepaalde onder 6.2.2 is het niet toegestaan om voor 1 juni 2014 ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' bebouwing op te richten, met dien verstande dat het bouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, is toegestaan.

6.2.6 *Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak*

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaats van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m	
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Kassen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6,5 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

6.2.7 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

6.2.8 *Maatvoering bebouwing buiten bouwvlak*

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

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - 2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan; ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' zijn dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen, niet zijnde gebouwen, toegestaan, en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum;
 - 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,5 m, met dien verstande dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem';
 - 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' de bestaande veldschuur is toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Omgevingsvergunning bouwen t.b.v. dierplaatsen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf; of
- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstoring effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied; of
- c. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan, mits compensatie plaatsvindt door middel van generieke maatregelen uit de Programmatische Aanpak Stikstof in

combinatie met de uit te geven ontwikkelingsruimte.

Daarnaast geldt de volgende bouwregel:

- d. gebouwen met dierplaatsen mogen niet op een kortere afstand dan 15 van de plattelandswoning worden gesitueerd, met dien verstande dat een bestaande kleinere afstand als minimale afstand geldt.

6.3.2 *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 6.2.6 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.3.3 *Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte kassen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.6 teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte voor kassen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. dubbellaagse teelt is niet toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. de goothoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de bouwhoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 13,5 m;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1.

6.3.4 *Omgevingsvergunning bouwhoogte erfafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.8 onder a sub 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1.

6.3.5 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.8 onder a, sub 3 en 4, alsmede van het bepaalde in 6.1.2 onder m sub 2 teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak', een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor overige teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m mag bedragen;
- b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad, alsmede vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden van de groenblauwe mantel.

6.3.6 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.7 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit

milieuregelgeving;

- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.3.7 *Omgevingsvergunning m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder c sub 1 teneinde de bouw van de eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de aard van de bedrijfsvoering. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Agrarische adviescommissie bouwaanvragen. De noodzaak mag niet het gevolg zijn van van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- c. de situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. door de bouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- f. er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in artikel 2.1 respectievelijk 2.2 van de Verordening ruimte.

6.3.8 *Omgevingsvergunning nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5 ten behoeve van nieuwbouw voor nevenfuncties, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. vervangende nieuwbouw (omvang, hoogte, situering maximaal gelijk aan het aanwezige gebouw) is mogelijk indien is aangetoond dat het niet mogelijk is binnen de bestaande bebouwing deze nevenfuncties te realiseren;
- b. nieuwbouw is mogelijk indien is aangetoond dat vervangende nieuwbouw als bedoeld onder a niet mogelijk is, mits er geen sprake is van een toename van de bebouwde oppervlakte.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *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 bewerken, verwerken of vergisting van eigen mest of mest van derden;
- b. 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' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- d. detailhandel, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder g;
- e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- h. het bewonen van bedrijfsruimte;
- i. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- j. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- k. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- l. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- m. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 1. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 *Omgevingsvergunning minicampings*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken zoals bedoeld in 6.1.2 onder l en 6.2.2 teneinde minicampings 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 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', of op een afstand van maximaal 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant

en technisch hulpbedrijf en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;

- b. de omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 10.000 m²;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- d. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de aanwezige gebouwen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m²;
- f. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiksvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- g. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- h. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
- n. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- p. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' mag uitsluitend een minicamping worden gesitueerd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
- r. de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
- s. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.2 *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 6.1.2 onder d 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. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.3 *Omgevingsvergunning pensionstalling*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder c teneinde pensionstalling toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 8;
- e. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande

dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;

- f. een bij de pensionstalling behorende paardenbak mag maximaal 1200 m² bedragen;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.4 *Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder c en 6.2.2, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;

- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.5 *Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder f en 6.2.6 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen e.d. in een grotere omvang, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- d. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; stacaravans zijn niet toegestaan;
- e. maneges zijn niet toegestaan;
- f. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 20 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- g. ten behoeve van de nevenactiviteit zijn maximaal 10 vakantieappartementen toegestaan, waarbij de maximale omvang niet meer bedraagt dan 600 m²;
- h. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- i. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en

- dierenwelzijnswetgeving;
- n. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen;
 - o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - q. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
 - r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.6 *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 d, 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. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiks vloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiks vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.5.7 *Omgevingsvergunning inpandige statische opslag als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder i teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 1000 m² bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de milieubelasting mag niet toenemen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.5.8 *Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder m ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning; indien dit niet mogelijk blijkt is huisvesting in woonunits toegestaan, waarbij stacaravans niet zijn toegestaan;
- c. zelfstandige huisvesting is niet toegestaan;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en maximaal 40 werknemers;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen

van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing indien voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers gebruik wordt gemaakt van woonunits.

6.5.9 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

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

6.6.1 *Omgevingsvergunningsplicht*

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 6.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

6.6.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 6.6.1 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 dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

6.6.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 6.6.1 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 i de toetsingscriteria weergegeven.

6.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem'</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p>
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;</p>

<p>het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van landschappelijke en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;
<p>het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 50 cm</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van landschappelijke en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;

<p>het dempen van poelen, sloten en greppels</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden plaatsvinden van de grondwaterafhankelijke natuur; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter)</p> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging;</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting van de landschappelijke openheid plaatsvinden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</p>
<p>vellen of rooien van houtgewas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;</p>
<p>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</p> <p>- 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling/hervestiging naar productiegerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling danwel hervestiging toe te staan naar een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte 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:

- de vestiging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en/of 'intensieve veehouderij';
- op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte';
- de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal

deze maat;

- d. de bebouwde oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1200 m² bedragen.
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden opgericht;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd ;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - indien er sprake is van een vergroting van het 'bouwlak' (tot maximaal 1,5 ha), dan dient de omvang van de landschappelijke inpassing tenminste 2 maal de lange zijde, 1 maal de korte zijde van het vergrootte bouwlak te omvatten met een minimale breedte van 4 m;
 2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. parkeren dient binnen het bouwlak plaats te vinden;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. het nieuwe bouwlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van de aanduiding 'bouwlak' geschrapt, alsmede eventueel het verwijderen van de aanduiding 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwlak' en/of 'wetgevingzone - permanente teeltondersteunende voorziening'.

6.7.2 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering bouwlak*

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

- a. de aanduiding 'bouwlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' mag uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingzone en de EHS niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de aanduiding 'bouwlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem', of die door vormverandering of vergroting

komt te liggen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' mag uitsluitend worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;

- c. 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 'bouwlak'; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- d. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- e. uitbreiding ten behoeve van een overig niet-grondgebonden bedrijf is niet toegestaan;
- f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak 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); hierbij dient ten minste 10% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2014 geen vergroting of vormverandering van het bouwlak toegestaan;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien sprake is van:
 - een vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij, dan dient ten minste 10% van het 'bouwlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
 - de omvang van de landschappelijke inpassing dient tenminste 2 maal de lange zijde, 1 maal de korte zijde van het vergrootte bouwlak te omvatten met een minimale breedte van 4 m;
 2. kwaliteitsverbetering: indien sprake is van een vergroting van het bouwlak boven de 1,5 ha dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke

- inpassing;
- 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. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- l. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- m. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. Bij intensieve veehouderijen dient nadrukkelijk het aspect geur te worden afgewogen;
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- q. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

6.7.3 *Wijziging naar wonen / t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 22 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden gewijzigd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag uitsluitend worden vergroot na toepassing van artikel 22.3.4;

- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter is dan 1500 m², maar maximaal 5000 m² dan:
 - dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in 22.3.1 en/of 22.3.4, waarbij de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 3. indien het bestemmingsvlak Wonen tevens groter is dan 5000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 4. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' plaatsvinden;
 5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. voor woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:
1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals deze zijn opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'; of
 - in (voormalige) (woon)boerderijen;
 2. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
 3. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen

- niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen;
 - o. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het agrarisch bouwvlak, afgestemd op de situering van de gebouwen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' van het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
 - p. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
 - q. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.4 *Wijziging plattelandswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfs woning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
- e. oprichting van een extra bedrijfs woning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

6.7.5 *Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 22 Wonen met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfs bebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt tevens gebruik gemaakt van de wijziging naar de woonfunctie als opgenomen in 6.7.3;
- b. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfs gebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden; de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - 2. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige

- bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
- voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan;
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
3. verkeer en parkeren:
- parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- n. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- o. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

6.7.6 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

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

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodaties, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;

- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is niet toegestaan;
- e. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- f. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- g. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien het bestemmingsvlak Recreatie maximaal 5000 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt dan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - indien het bestemmingsvlak Recreatie meer dan 5000 m² bedraagt en/of de de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. hergebruik van bouwvlakken, gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem / herstel watersysteem' is toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- k. hergebruik van bouwvlakken, gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de

aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' is toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;

- l. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- n. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. de locatie van de recreatie-activiteiten en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek;
- s. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- t. voor een verblijfsrecreatieve voorziening gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - 2. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger, te weten een kampeerterrein of vakantiecentrum met keuken;
 - 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - 6. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- u. in afwijking van het voorgaande kan een bedrijf in milieucategorie 3 worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 - 1. er is sprake van een redelijke uitbreiding;
 - 2. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
 - 3. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vestiging ter plaatse;
 - 4. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor verplaatsing ontbreken;
 - 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch

effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;

- v. voor een dagrecreatieve voorziening geldt dat de omvang van de gebruiksactiviteit van gebouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- w. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- x. de regels van Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.7 Wijziging t.b.v. minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde bij een wijziging t.b.v. hergebruik binnen een andere bestemming, tevens een bestaande minicamping mee te wijzigen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een bestaande minicamping mag worden voortgezet indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van hergebruik, als opgenomen in 6.7.3 of 6.7.5;
- b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

6.7.8 Wijziging verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de aanduiding 'intensieve veehouderij' kan worden verwijderd indien dit op vrijwillige basis geschiedt.

6.7.9 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. nevenactiviteiten; (voor zover in 7.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan);
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingszones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. erfbeplanting;

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 Verhouding tussen doeleinden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap" is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan;
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

c Natuurwaarden

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

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische

hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang;

2. 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.

d Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' het beleid is gericht op behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden van de verkavelingsstructuur.

e Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

7.2.2 Maatvoering bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' de bestaande veldschuur is toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 *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 bewerken, verwerken of vergisting van eigen mest of mest van derden;
- b. 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' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- d. detailhandel;
- e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- h. het bewonen van bedrijfsruimte;
- i. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- j. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- k. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- l. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- m. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 1. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 7.4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

7.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 7.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 7.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

7.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding: - wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem'	- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;

<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden;
<p>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden;
<p>het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van potentiële landschappelijke en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;

<p>het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 50 cm</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van potentiële landschappelijke en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem' vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het graslandareaal voor weidevogels;</p>
<p>het dempen van poelen, sloten en greppels</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden plaatsvinden van de grondwaterafhankelijke natuur; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het aanleggen van drainage</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden plaatsvinden van de grondwaterafhankelijke natuur;</p>
<p>het verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden plaatsvinden van de grondwaterafhankelijke natuur;</p>

<p>het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter)</p> <p>Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging;</p>	<p>- de karakteristieke openheid van het landschap mag niet onevenredig worden aangetast; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</p>
<p>vellen of rooien van houtgewas</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden;</p>
<p>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 8 Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- niet-agrarische bedrijven;
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', een vulpunt ten behoeve van lpg;
 - een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 8.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 8.1.1:

a Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Straat	Huisnummer	Bebouwingsoppervlakte (m²)
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	hondenpension	Bergen	55	460
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - 2	magazijn	Bergen	14a	155
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	opslag van houtproducten	Bergen	28	2040
(sb-6)	specifieke vorm van bedrijf - 6	houtbewerking bij houthandel	Dirk de Botsdijk	1	1540
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	groothandel in motorvoertuigen	Drimmelenseweg	46	375
(sb-10)	specifieke vorm van bedrijf - 10	gemeentewerf	Steehovensedijk	ong.	0
(sb-11)	specifieke vorm van bedrijf - 11	brandstofverkooppunt	De Langeweg	2	500
(sb-12)	specifieke vorm van bedrijf - 12	loonwerkbedrijf	Geraniumstraat	50	645
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - 14	detailhandel antiek	Zouterdijk	22	1530
(sb-19)	specifieke vorm van bedrijf - 19	reparatiebedrijf witgoed	Kerkdijk	31	380

(sb-28)	specifieke vorm van bedrijf - 28	transportbedrijf	Wagenstraat	70	310
(sb-32)	specifieke vorm van bedrijf - 32	restaurantie auto's	Withuisstraat	8	640
(sb-33)	specifieke vorm van bedrijf - 33	seksinrichting	Witteweg	15	150
(sb-35)	specifieke vorm van bedrijf - 35	productiebedrijf/ bouwnijverheid	Zandstraat	1	1910
(sb-36)	specifieke vorm van bedrijf - 36	kwekerij	Withuisstraat	6	720
(sb-37)	specifieke vorm van bedrijf - 37	aannemersbedrijf	Molenstraat	53	110
(sb-42)	specifieke vorm van bedrijf - 42	sloopbedrijf asbest	Oud Drimmelen	7	725
(sb-43)	specifieke vorm van bedrijf - 43	opslag bouwmaterialen	Witteweg	17	900
(sb-44)	specifieke vorm van bedrijf - 44	handels- en opslagbedrijf	Eerste Weg	1a	3700
(sb-47)	specifiek vorm van bedrijf - 47	opslag bouwmaterialen	Witteweg	15a	1800

b Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per bestemmingsvlak;
2. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

c Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via

omgevingsvergunning als bedoeld in 8.5.1.

d Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 8.5.2.

e Waterhuishoudkundige doeleinden

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

8.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

8.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

8.2.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen		Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht		15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	8 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	15°	60°
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m

inhoud	maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen); indien de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	80 m ²
goothoogte	3 m
bouwhoogte	5,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine'	de bestaande bouwhoogte
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van niet-agrarische bedrijven in 8.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt, in afwijking van bovenstaande tabel, de met deze aanduiding aangeduide bouwhoogte als maximum.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

8.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

8.3.1 *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 8.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;

- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

8.3.2 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 8.1.2 onder a;
- c. voor (ondersteunende) horeca;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- h. een seksinrichting.
- i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- j. risicovolle inrichtingen;

- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 8.1.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een bedrijfswoning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is in de bedrijfswoning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

8.5.2 *Omgevingsvergunning minicampings*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 8.1.2 onder d en 8.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 5000 m²;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- c. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden, waarbij de gebruiksomvang niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpassende oppervlakte van

- maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- f. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
 - g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
 - k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
 - l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
 - n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving ;
 - o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 8.1 omschreven waarden.

8.5.3 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 onder d en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

8.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

8.6.1 *Wijziging oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven als opgenomen in 8.2.3 te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de toegestane vergroting bedraagt het volgende:
 1. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de in 8.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' mag de in 8.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte met

- maximaal 20% in de planperiode worden vergroot;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' is geen uitbreiding toegestaan;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
 - c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
 - d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - e. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
 - f. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
 - g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - i. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
 - j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuo- en dierenwelzijnswetgeving;
 - k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
 - m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 - n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of

hoger;

- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen.

8.6.2 *Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan deze wijzigingsbevoegdheid wordt doorlopen;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan;
 - 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 - 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;

- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - j. uit een te overleggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
 - o. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

8.6.3 *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 Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een agrarisch verwant bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige

bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:

- als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
4. verkeer en parkeren:
- parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. detailhandel is niet toegestaan;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 8.1 omschreven doeleinden;
- l. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn dan 1,5 ha;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gelden de volgende bepalingen:
1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 2. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 6. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 9.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
 7. de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
- n. indien de omvang van het bestemmingsvlak Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf kleiner is dan het bestemmingsvlak Bedrijf, dan wordt op de resterende gronden de aangrenzende agrarische gebiedsbestemming Artikel 3 Agrarisch - 1, Artikel 4 Agrarisch - 2 en/of Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschap opgenomen;
- o. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

8.6.4 Wijziging t.b.v. woondoeleinden/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

1. de bestemming Artikel 22 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
2. de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 4 Agrarisch - 2 of Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschap.

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden gewijzigd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag uitsluitend worden vergroot na toepassing van artikel 22.3.4;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter wordt dan 1500 m², maar maximaal 5000 m² dan:
 - dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in 22.3.1 en/of 22.3.4, waarbij de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 3. indien het bestemmingsvlak Wonen tevens groter wordt dan 5000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hiervoor genoemd;
 4. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' plaatsvinden;
 5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;

- f. voor woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals deze zijn opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'; of
 - in (voormalige) (woon)boerderijen;
 - 2. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
 - 3. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 8.1 omschreven waarden;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
- o. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen;
- p. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het bestemmingsvlak Bedrijf, afgestemd op de situering van de gebouwen; voor het overige wordt de agrarische gebiedsbestemming opgenomen;
- q. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
- r. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

8.6.5 *Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat na verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal:
 - 1. 2 ha buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';

2. 1,5 ha op de overige gronden;
- c. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- d. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;'
- i. de omschakeling danwel hervestiging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de in 18.1 omschreven waarden buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 2. de in 18.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 3. de in 18.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';

- k. de volgende bestemming wordt van overeenkomstige toepassing verklaard:
 - 1. Agrarisch - 1 buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 - 2. Agrarisch - 2 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 - 3. Agrarisch met waarden - Landschap ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven;
 - b. agrarisch technische hulpbedrijven;
 - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 9.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 9.1.1:

a Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven.

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Maximale bebouwde oppervlakte (m²)
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 8	agrarisch toeleveringsbedrijf	Drimmelense weg	17a	2650
(sb-20)	specifieke vorm van bedrijf - 20	loonbedrijf	Molendijk	1	1130
(sb-21)	specifieke vorm van bedrijf - 21	transportbedrijf/ varkenshandel	Munnikenhof	8	475
(sb-23)	specifieke vorm van bedrijf - 23	agrarisch loonbedrijf	Noordseweg	1	2200
(sb-26)	specifieke vorm van bedrijf - 26	agrarisch loonbedrijf	Schuivenoordseweg	5	1220
(sb-29)	specifieke vorm van bedrijf - 29	agrarisch loonbedrijf	Wagenstraat	55a/b	3270
(sb-31)	specifieke vorm van bedrijf - 31	agrarisch loonbedrijf	Wagenstraat	66a en b	1120

(sb-39)	specifieke vorm van bedrijf - 39	veehandel	Munnikenhof	12	350
(sb-40)	specifieke vorm van bedrijf - 40	agrarisch loonbedrijf	Dirk de Botsdijk	4a	1100
(sb-41)	specifieke vorm van bedrijf - 41	agrarisch loonbedrijf	Streeplandse dijk	1	350
(sb-46)	specifieke vorm van bedrijf - 46	loonwerkbedrijf	Moerdijkseweg	11	510

b Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per bestemmingsvlak;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

c Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 9.5.1.

d Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 9.5.2.

e Waterhuishoudkundige doeleinden

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

9.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

9.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat voor zover in de tabel in 9.1.2 onder a een bebouwde oppervlakte is opgenomen, die oppervlakte als maximum geldt.

9.2.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen		Min.	
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht		15 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd			
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan			
Bedrijfsgebouwen		Min.	Max.
goothoogte		n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard		15°	60°
Bedrijfswoning		Min.	Max.
goothoogte		n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m

inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmas sa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.	
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	80 m ²	
goothoogte	3 m	
bouwhoogte	5,5 m	
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	15 m	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven in 9.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt, in afwijking van bovenstaande tabel, de met deze aanduiding aangeduide bouwhoogte als maximum.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

9.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 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 9.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

9.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;

- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 9.1.2 onder a;
- c. ondersteunende horeca;
- d. een seksinrichting;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- i. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- j. een risicovolle inrichting;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 9.1.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een bedrijfswoning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is in de bedrijfswoning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

9.5.2 *Omgevingsvergunning minicampings*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 9.1.2 onder d en 9.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 5000 m²;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- c. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden, waarbij de gebruiksomvang niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwMak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- f. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving ;
- o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven waarden.

9.5.3 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 *Wijziging oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven als opgenomen in 9.2.1 te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 9.2.1 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% in de planperiode worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- h. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn dan 1,5 ha;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe

mantel' gelden de volgende bepalingen:

1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 9.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
6. de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel.

9.6.2 *Wijziging naar andere vorm van agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van een agrarisch verwant of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde van waardevol pand of een rijksmonument) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 9.2;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:

- parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. uit een te overleggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn dan 1,5 ha;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gelden de volgende bepalingen:
1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 9.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
 6. de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

9.6.3 *Wijziging tbv woondoeleinden/woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in Artikel 22 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden gewijzigd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag uitsluitend worden vergroot na toepassing van artikel 22.3.4;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m² en hiertoe alle

- overtollige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter wordt dan 1500 m², maar maximaal 5000 m² dan:
 - dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in 22.3.1 en/of 22.3.4, waarbij de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 3. indien het bestemmingsvlak Wonen tevens groter wordt dan 5000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hiervoor genoemd;
 4. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' plaatsvinden;
 5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. voor woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:
1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals deze zijn opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'; of
 - in (voormalige) (woon)boerderijen;
 2. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
 3. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven waarden;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- n. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- o. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen;
- p. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het bestemmingsvlak Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf, afgestemd op de situering van de gebouwen; voor het overige wordt de agrarische gebiedsbestemming opgenomen;
- q. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
- r. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

9.6.4 *Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat na verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal:
 1. 2 ha buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 2. 1,5 ha op de overige gronden;
- c. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- d. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor

- de hergebruikfunctie;
4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
 - h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - i. de omschakeling danwel hervestiging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstrend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
 - j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de in 9.1 omschreven waarden buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 2. de in 9.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 3. de in 9.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 - k. de volgende bestemming wordt van overeenkomstige toepassing verklaard:
 1. Agrarisch - 1 buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 2. Agrarisch - 2 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 3. Agrarisch met waarden - Landschap ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 - l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 10 Bedrijf - Nutsbedrijf

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Nutsbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 10.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

10.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1.1:

a Staat van nutsbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de nutsbedrijven genoemd in de navolgende Staat van nutsbedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Nutsbedrijf	Adres	Huisnummer	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte
(sb-13)	specifieke vorm van bedrijf - 13	waterzuivering	Buitendijk			
(sb-45)	specifieke vorm van bedrijf - 45	onderhoudsgebouw waterschap	Thijsseweg	23		650 m2

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

c Waterhuishoudkundige doeleinden

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

10.2.2 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte, danwel niet meer dan de in de tabel in 10.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte.

10.2.3 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen		Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht		15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	8 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	15°	60°
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.
bouwhoogte erfafscheidingen		voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping		20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- c. een risicovolle inrichting;
- d. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwlak' is opgenomen, dan mag de

bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

Artikel 11 Bedrijf - Nutsvoorziening

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

11.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1.1:

a Waterhuishoudkundige doeleinden

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

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

11.2.2 Maatvoeringseisen (kleine) nutsvoorzieningen

Voor de nutsvoorzieningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m²;
- c. voorzover de bebouwde oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande bebouwde oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte als maximum.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- c. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. een seksinrichting;
- e. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- f. een risicovolle inrichting;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

Artikel 12 Bos

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- i. beeldende kunstwerken;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 12.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

a Verhouding tussen de doeleinden

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

b 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.

c Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

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

d Waterhuishoudkundige doeleinden

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bestaande gebouwen, ten dienste van deze bestemming.

12.2.2 Bestaande gebouwen

Uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

12.2.3 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 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 gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

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

12.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 12.4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;

- b. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

12.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 12.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 12.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 12.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

12.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen	<ul style="list-style-type: none"> - het dient te gaan om bestaande wegen en paden; - de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding.
het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> - het aanwezige reliëf mag niet worden aangetast; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden.
het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 50 cm , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;

<p>het dempen van poelen, sloten en greppels uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>

Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor Groen - Landschappelijke inpassing aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 13.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

13.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 13.1.1:

a Waterhuishoudkundige doeleinden

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

13.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 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 gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 13.4.4.

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

13.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 13.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

13.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 13.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 13.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 13.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

13.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

<p>het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang</p>	<p>het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;</p>
-----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 *Wijziging naar Agrarische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde uitbreiding van de aanduiding 'bouwlak' in een aangrenzende Agrarische bestemming mogelijk te maken, zoals opgenomen in 3.7.3, 4.7.3, of 6.7.2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding van de aanduiding 'bouwlak' zal gepaard gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe wordt de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing opgenomen;
- b. de regels van Agrarisch - 1, Agrarisch - 2, Agrarisch - 3 respectievelijk Agrarisch met waarden - Landschap worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 14.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

14.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 14.1.1:

a Staat van horecafuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van horecafuncties:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Adres	Huisnummer	Bebouwingsoppervlakte (m ²)
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	café/ restaurant	Moerdijkseweg	10	590

b Bedrijfswoning

Per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per bestemmingsvlak.

c Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1.

d Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.2.

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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

14.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan het in de tabel in 14.1.2 onder a opgenomen bebouwingspercentage, berekend over het bestemmingsvlak.

14.2.4 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen		Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht		15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Gebouwen		
goothoogte		max 5,5 m
bouwhoogte		max 10 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m

inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte		80 m ²
oppervlakte per bijgebouw		17 m ²
goothoogte		3 m
bouwhoogte		5,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		5,5 m
bouwhoogte overkappingen		3 m
oppervlakte overkappingen		150

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van horecafuncties in 14.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

14.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing horecabedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van een horecabedrijf te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 14.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezigheid

- landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

14.3.2 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 14.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

14.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 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 bewonen van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 14.1.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een bedrijfswoning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is in de bedrijfswoning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

14.5.2 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 14.1.2 onder d en 14.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 5000 m²;

- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- c. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden, waarbij de gebruiksomvang niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- f. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving ;
- o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 14.1 omschreven waarden.

14.5.3 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
 - b. ondersteunende horeca;
 - c. tuinen, erven en verhardingen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
 - f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 15.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

15.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 15.1.1:

a Staat van maatschappelijke functies

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke functies:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	scouting met horeca	Bergen	47
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2	dierenartspraktijk	Watertorenstraat	9
(sm-3)	specifieke vorm van maatschappelijk - 3	begraafplaats	Kerkpolder (Oud Drimmelen)	1? (naast 3)
(sm-4)	specifieke vorm van maatschappelijk - 4	begraafplaats	Zwaluwseweg	31
(sm-5)	specifieke vorm van maatschappelijk - 5	gildeterrein	Hoge Vaartkant	8
(sm-6)	specifieke vorm van maatschappelijk - 6	molen	Dirk de Botsdijk	naast 2

b Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
2. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

c **Ondersteunende horeca**

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een functie als opgenomen onder a bestaande functie, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend inpandig toegestaan;
3. de gebruiksvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 35 m².

d **Waterhuishoudkundige doeleinden**

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

15.2 **Bouwregels**

15.2.1 *Toegestane bebouwing*

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

15.2.2 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van maatschappelijke functies in 15.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

15.2.3 *Maatvoeringseisen algemeen*

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	
Gebouwen	
goothoogte	max 5,5 m
bouwhoogte	max 10 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	150

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van maatschappelijke functies in 15.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 *Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing maatschappelijke functie*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.2 teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bebouwing van een maatschappelijke functie te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 15.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

15.3.2 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 15.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 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 opstallen:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- e. een seksinrichting.

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
 - c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
 - d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden voor het eigen perceel, alsmede een algemene waterbergingsfunctie ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
 - f. extensief recreatief medegebruik;
 - g. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 16.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

16.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 16.1.1:

a Bescherming van waarden

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden.

b 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.

c Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt onder andere in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de verkavelingsstructuur;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden' het beleid is gericht op behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en

- houtopstanden. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - eendenkooi' is het beleid gericht op behoud, beheer, herstel en versterken van de herkenbaarheid van de eendenkooi uit oogpunt van cultuurhistorische waarden.

d Waterhuishoudkundige doeleinden

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

16.2.2 Maatvoering

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 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 het gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- e. het omzetten van grasland in bouwland/ het scheuren van grasland;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;
- h. het plaatsen van een mestzak.

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

16.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 16.4.4. opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 16.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

16.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 16.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 16.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 16.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

16.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²	<ul style="list-style-type: none">- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van het beheren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuurwaarden;
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	<ul style="list-style-type: none">- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;

<p>het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van potentiële landschappelijke en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 50 cm</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van potentiële landschappelijke en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het dempen van poelen, sloten en greppels</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden plaatsvinden van de grondwaterafhankelijke natuur; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden; - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - eendenkooi' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van de eendenkooi uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</p>
<p>het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter ter plaatse van de aanduiding: - 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld';</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</p>
<p>vellen of rooien van houtgewas</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - eendenkooi' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van de eendenkooi uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;</p>

<p>het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden; - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - eendenkooi' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van de eendenkooi uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Artikel 17 Recreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsrecreatieve voorzieningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'groen' is uitsluitend groenvoorziening toegestaan met een afschermende werking;
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 17.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

17.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 17.1.1:

a Staat van recreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	landschapscamping, bestaande uit 5 trekkershutten en 25 standplaatsen en ondergeschikte horeca	Groenendijk	ongenummerd (naast 35)	400 m ² , incl. 75 m ² horeca
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie - 2	volkstuint	Vogelstraat	ongenummerd (naast 38)	
(sr-3)	specifieke vorm van recreatie - 3	kinderspeelboerderij en ondergeschikte detailhandel/ opslag caravans	Brugdam	17	912 m ²

b Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

c **Ondergeschikte detailhandel**

Binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen.

d **Waterhuishoudkundige doeleinden**

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

17.2 **Bouwregels**

17.2.1 *Toegestane bebouwing*

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

17.2.2 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van recreatieve voorzieningen in 17.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

17.2.3 *Maatvoeringseisen*

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen		Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht		15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		max 750 m ³ , incl. aangebouwde bijgebouwen
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.
bouwhoogte erfafscheidingen		max. 2,5 m
bouwhoogte ballenvanghekken		max. 7,5 m

bouwhoogte lichtmasten	max. 9 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van recreatieve voorzieningen in 17.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

17.2.4 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 *Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing recreatie*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in 17.2.2 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van recreatiebedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor de bebouwde oppervlakte geldt het volgende:
 1. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de in 17.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de in 17.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 20% in de planperiode worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- h. geurgevoelige objecten moeten voldoen aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de uitbreiding van het recreatiebedrijf moet in overeenstemming zijn met de draagkracht van het gebied;
- l. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- n. er is verzekerd dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
- r. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- s. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling;
- t. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- v. in afwijking van het bepaalde onder l kan een grotere omvang dan genoemd onder l of uitbreiding ten behoeve van een bedrijf in milieucategorie 3 in afwijking van het bepaalde onder m op grond van de Verordening ruimte worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. er is sprake van een redelijke uitbreiding;
 2. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
 3. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vestiging ter plaatse;
 4. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor verplaatsing ontbreken;
 5. de beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 2.1 van de Verordening ruimte vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 6. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 7. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe

mantel' gaat deze ontwikkeling gepaard, onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b van de Verordening ruimte, met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

9. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

17.3.2 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 17.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

17.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.4 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 *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 opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 17.1.2 onder b toegestane bedrijfswooning;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans;
- d. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die maximaal 6 maanden (tijdelijk) of langer dan 6 maanden (structureel) beschikbaar is;
- e. recreatieparken, waarvan de recreatiewoningen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- f. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- g. een risicovolle inrichting;
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwmak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwmak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswooning bedraagt niet meer dan 15 m.

Artikel 18 Sport

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 18.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

18.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 18.1.1:

a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen:

Aanduiding	Betekenis	Activiteiten	Straat	Huisnummer
(ss-1)	specifieke vorm van sport - 1	manege	Zeggeweg	3
(ss-2)	specifieke vorm van sport - 2	ponyclub	Zandstraat	36
(ss-3)	specifieke vorm van sport - 3	ijsbaan	Laakdijk	
(ss-5)	specifieke vorm van sport - 5	manege	Wagenstraat	40a

b Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

c Ondergeschikte horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een functie als opgenomen onder a bestaande functie, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend inpandig toegestaan;
3. de gebruiks vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 35 m².

d Waterhuishoudkundige doeleinden

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

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

18.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding 'bouwvlak'.

18.2.3 Bebouwde oppervlakte

De in de tabel in 18.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte geldt als maximaal toegestane oppervlakte. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

18.2.4 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bebouwingsregels:

Gebouwen algemeen		Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht		15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		max 750 m ³ , (incl. aangebouwde bijgebouwen)
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.
bouwhoogte erfafscheidingen		2,5 m
bouwhoogte ballenvanghekken		7,5 m
bouwhoogte lichtmasten		9 m

bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max 6 m; voorzover in de tabel in 18.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
-----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van sportvoorzieningen in 18.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

18.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dicht naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

18.3 **Afwijken van de bouwregels**

18.3.1 *Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing sport*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.3 teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bebouwing van een sportfunctie te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 18.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- i. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m².

18.3.2 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 18.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

18.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

18.3.4 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing manege

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.3 teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van de op grond van 18.1.2 onder a toegestane maneges te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 18.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% in de planperiode worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- m. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- n. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 18.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
- s. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- t. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 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 opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 18.1.2 onder b toegestane bedrijfswoning;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. lawaaisporten;
- d. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een risicovolle inrichting;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwwak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwwak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m.

Artikel 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, waarbij het bestaande aantal rijstroken niet mag worden uitgebreid;
- b. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;
- c. de instandhouding van onverharde wegen, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde wegen';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', een vulpunt ten behoeve van lpg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

19.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

a Natuurwaarden

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

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang.

b Waterhuishoudkundige doeleinden

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

19.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

19.3 Wijzigingsbevoegdheid

19.3.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 16 Natuur ter plaatse van de aanduidingen:

- 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel zoekgebied watersysteem' ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone;
- 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel zoekgebied watersysteem' waarbij tevens kan worden gewijzigd in de bestemming Artikel 21 Water met een beschermende regeling ten behoeve van natuurwaarden;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 20 Verkeer - Railverkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en beheer van spoorwegwerken;
- b. spoorwegovergangen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' een fietsenstalling;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins, groenvoorzieningen, spoorsloten, hekken, veiligheids-, onderhouds- en bereikbaarheidsvoorzieningen .

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede wachtruimtes en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

20.2.2 Maatvoering nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen en wachtruimtes gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

20.2.3 Gebouwen

Gebouwen ten behoeve van spoorwegdoeleinden dienen te voldoen aan:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van de toegestane fietsenstalling, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', bedraagt niet meer dan 200 m²;
- c. de oppervlakte van overige gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m².

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

- b. De bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m².
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Omgevingsvergunning nutsgebouwen en wachtruimtes

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2.2.

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of wachtruimtes toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. verkeer te water;
- e. beheer en onderhoud van de watergang;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. vijvers;
- h. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 21.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

21.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 21.1.1:

a Natuurwaarden

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

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang.

b Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het beleid is gericht op de instandhouding van de aardenwal als cultuurhistorische waarde van het voormalige fort en de kenmerkende waterstructuur.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen, bed & breakfast en/of een theetuin;
 - c. het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals deze zijn opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
 - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 22.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

22.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 22.1.1:

a Nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de woonfunctie toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksoppervlakte is toegestaan en uitsluitend in bestaande gebouwen:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Max. gebruiksoppervlakte
(sw-1)	specifieke vorm van wonen - 1	bed&breakfast en theetuin	Groenendijk	33a	
(sw-3)	specifieke vorm van wonen - 3	paardenhouderij max 7 paarden	Helkantsedijk	28	
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	schildersbedrijf	Kerkdijk	6	
(sw-6)	specifieke vorm van wonen - 6	statische opslag	Kerkdijk	29	
(sw-7)	specifieke vorm van wonen - 7	houtbewerking	Kerkdijk	46	
(sw-8)	specifieke vorm van wonen - 8	opslag, transport, autopoetsbedrijf	Moerdijkseweg	7	
(sw-11)	specifieke vorm van wonen - 11	kantoor aan huis	Zandstraat	20	80 m ²
(sw-12)	specifieke vorm van wonen - 12	opslag en stalling t.b.v. een loonbedrijf	Zandstraat	14	uitsluitend binnen de bestaande bebouwing

(sw-13)	specifieke vorm van wonen - 13	atelier	Plukmadesestraat	61	
(sw-14)	specifieke vorm van wonen - 14	reparatiebedrijf voor boten	Sluizenweg	50	
(sw-15)	specifieke vorm van wonen - 15	opslag	Brandestraat	12	
(sw-16)	specifieke vorm van wonen - 16	opslag	Groenedijk	68	
(sw-17)	specifieke vorm van wonen - 17	bouwbedrijf	Zandstraat	2	
(sw-18)	specifieke vorm van wonen - 19	interieur ontwerpbedrijf met bijbehorende detailhandel	Kerkdijk	38	

b Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen.

c Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 22.5.1, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

d Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40%, tezamen met de activiteit als opgenomen onder f, van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 22.5.2.

e Theetuin

Een theetuin is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 22.5.3.

f Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Wonen' is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40 %, tezamen met de activiteit als opgenomen onder d, van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. opslag en stalling vindt uitsluitend in pandig plaats;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

g Waterhuishoudkundige doeleinden

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding 'bouwvlak'.

22.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 750 m³, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- c. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van vóór de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

22.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de woning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de woning niet mogen worden gesitueerd	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Woning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	3,5 m, met dien verstande dat: - indien de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum - ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeduide gothoogte als maximum geldt
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, met dien verstande dat: - indien de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum - ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeduide bouwhoogte als maximum geldt
inhoud	zie 22.2.3.	
dakhelling	0°	60°
afstand van de woning tot perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	n.v.t.	20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.
bouwhoogte afrastering agrarische gronden met hobbymatig agrarisch gebruik		1,5 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping		20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		4 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' geldt de met deze aanduiding aangegeven goothoogte als maximum goothoogte.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de met deze aanduiding aangegeven bouwhoogte als maximum bouwhoogte.
- c. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt dan in de tabel is opgenomen, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

22.2.5 *Herbouw woning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de woning wordt niet dichters naar de weg gebouwd;
- 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);
- d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

22.3 **Afwijken van de bouwregels**

22.3.1 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd, waarbij gerekend wordt in kubieke meters. Hiervoor geldt het volgende:
 1. sloop van gebouwen kan tevens plaatsvinden op de aangrenzende agrarische gronden, oorspronkelijk behorend tot het bouwperceel;
 2. bij gedeeltelijke sloop op eigen locatie: maximaal 15 % van het gesloopte volume, gerekend in kubieke meters, mag worden teruggebouwd;
 3. bij totale sloop op eigen locatie mag het volgende worden teruggebouwd:
 - bij sloop van 360 m³ tot 2250 m³: 360 m³ + 50% van alles tussen de 360 m³ en 2250 m³;
 - bij sloop van 2250 m³ - tot 4500 m³: 1305 m³ + 30% van alles tussen de 2250 m³ - 4500 m³;
 - bij sloop vanaf 4500 m³: 1980 m³ + 25% van alles boven de 4500 m³;
 4. de totale oppervlakte bijgebouwen bedraagt maximaal 500 m²; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien de bebouwde oppervlakte meer bedraagt dan 100 m²;

- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

22.3.2 Omgevingsvergunning minimum afstand zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.4 teneinde de minimum afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens te verkleinen. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de landschappelijke kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast, waaronder de openheid en doorzichten;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en structuur wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist.

22.3.3 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 22.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bestemmingsinvulling moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

22.3.4 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning in combinatie met sloop

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.3 teneinde een vergroting van de maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan, tot een maximum van 900 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning mag worden uitgebreid met maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een inhoudsmaat groter

- dan 900 m³;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 - c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
 - e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - g. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
 - h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

22.3.5 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 22.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 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. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, anders dan genoemd in de in 22.1.2 onder a opgenomen tabel en anders dan toegestaan op grond van 22.1.2 onder f.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 *Omgevingsvergunning minicampings*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 22.1.2 onder c en 22.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 5000 m²;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
- c. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden, waarbij de gebruiksomvang niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwMak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- f. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 22.1 omschreven waarden.

22.5.2 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 22.1.2 onder d teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is in de woning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding

'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';

- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

22.5.3 Omgevingsvergunning theetuin

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.1.2 onder e ten behoeve van een koffie- / theetuin, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwmak;
- c. de oppervlakte aan in pandige horeca van de koffie- en theetuin mag maximaal 40 m² bedragen met een buitenterras van maximaal 50 m²;
- d. de afstand van een koffie- / theetuin (met inbegrip van de parkeergelegenheid) tot het bestemmingsvlak Wonen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
- e. het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- g. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

22.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen

krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

22.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande boerderijgebouwen of woningen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor woningsplitsing gelden specifiek de volgende bepalingen:
 - 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals deze zijn opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'; of
 - in (voormalige) (woon)boerderijen;
 - 2. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
 - 3. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
 - 4. splitsing is uitsluitend toegestaan indien de inhoud van de woning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan op de gronden (grotendeels) omgeven door de bestemming Agrarisch - 1;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 2. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
 - 3. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen

niet onevenredig mogen worden beperkt;

- I. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

22.6.2 *Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' is dit uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf';
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat na verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal:
 1. 2 ha buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 2. 1,5 ha op de overige gronden;
- d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- e. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke

ontsluitingssituatie;

- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de omschakeling danwel hervestiging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - 1. de in de aangrenzende gebiedsbestemming omschreven waarden buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 - 2. de in de aangrenzende gebiedsbestemming omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 - 3. de in de aangrenzende gebiedsbestemming omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- l. de volgende bestemming wordt van overeenkomstige toepassing verklaard:
 - 1. Agrarisch - 1buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 - 2. Agrarisch - 2 ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 - 3. Agrarisch met waarden - Landschap ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

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

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

- a. een agrarisch technisch hulpbedrijf is uitsluitend toegestaan buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- b. een agrarisch verwant bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren

- van het bedrijf noodzakelijk is;
- 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; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. de in 3.1 danwel 4.1 omschreven waarden voor het bepaalde onder a;
 2. de in 4.1 omschreven waarden voor het bepaalde onder b;
- n. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha;
- o. de regels van Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

22.6.4 Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische 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. de inpandige statische opslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- b. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden; de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 2. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan;
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 3. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;

- m. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- o. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de in 4.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
 2. de in 6.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel'.

22.6.5 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' de bestemming wijzigen in Bedrijf, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, niet zijnde agrarisch verwante en technisch hulpbedrijven en in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een niet-agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels in Bijlage 1 Staat van inrichtingen opgenomen bedrijven of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare bedrijven;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt dan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Inulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen

- bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan. De vloeroppervlakte van de detailhandelsvoorziening bedraagt niet meer dan 200 m²;
 - i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - j. een publieksgerichte voorziening is niet toegestaan;
 - k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 22.1 en 4.1 omschreven waarden;
 - o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - r. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld;
 - s. de regels van Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

22.6.6 *Wijziging t.b.v. zorgverlenende activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' de bestemming van de gronden wijzigen in Maatschappelijk, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak, toe te staan in combinatie met licht agrarische activiteiten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de zorgverlenende activiteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van

- maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit;
- e. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen maximaal 500 m² bedraagt, dan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing als hiervoor genoemd;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inwendig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 22.1 en 4.1 omschreven waarden;

- l. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- m. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- q. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- r. de regels van Artikel 15 Maatschappelijk worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

22.6.7 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in Recreatie teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een recreatiebedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- b. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- f. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- g. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- h. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien het bestemmingsvlak Recreatie maximaal 5000 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt dan dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan;
 - indien het bestemmingsvlak Recreatie meer dan 5000 m² bedraagt en/of de

de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd;

2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- m. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 22.1, 4.1 respectievelijk 6.1 omschreven waarden;
- p. voor een verblijfsrecreatieve voorziening gelden de volgende bepalingen:
 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 2. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger, te weten een kampeerterrein of vakantiecentrum met keuken;
 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 6. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

q. de regels van Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 23 Wonen - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonwagens;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 23.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

23.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 23.1.1:

a Aantal woonwagens

Het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met deze aanduiding is aangegeven.

b Waterhuishoudkundige doeleinden

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woonwagens met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2.2 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot de as van de weg	15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de woning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de woning niet mogen worden gesitueerd	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Woonwagens	Max.
------------	------

bouwhoogte	4 m, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bebouwde oppervlakte	40 m ²
Bijgebouwen en overkappingen bij woonwagen	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woonwagen	25 m ²
bouwhoogte	3 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 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. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

23.4.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 24 Leiding - Brandstof

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een K1-brandstofleiding, met de bestaande druk, diameter en ligging; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

24.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende dubbelbestemming of hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

24.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting; hieronder wordt niet verstaan het oogsten van gewassen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

24.4.2 Uitzonderingen

Het onder 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het vervangen van bestaande drainages op dezelfde plaats en op maximaal dezelfde diepte;

- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen;
- e. in de vorm van mechanische graafwerkzaamheden waarvoor een melding bij het kadaster is gedaan, als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wion).

24.4.3 Verlening

De in 24.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen (externe) veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 24.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
- b. bijbehorende voorzieningen.

25.2 Bouwregels

- a. Op of in de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a mogen niet meer dan 10 m² respectievelijk 3,0 m bedragen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voorzover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Veiligheidscontour 1

De bestaande druk en diameter van de leiding mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat daardoor de wettelijke risicocontour (PR 10⁻⁶ contour) komt te liggen buiten de bij de bestaande druk en diameter behorende PR 10-6 contour.

25.4.2 Veiligheidscontour 2

Uitsluitend zijn leidingen toegestaan die passen binnen de bestaande plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶.

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

In het belang van het bepaalde in lid 25.1 is het verboden op of in de in lid 25.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

25.5.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 25.5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 25.1 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

25.5.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 25.5 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 26 Leiding - Hoogspanningsverbinding

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande hoeveelheid KV's.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

26.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan, ten dienste van deze bestemming.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende hoogspanningsverbindingbeheerder.

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

26.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m.

26.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

26.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wordt ontnomen, indien de dubbelbestemming ter plaatse niet meer nodig is.

Artikel 27 Leiding - Riool

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

27.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

27.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting; hieronder wordt niet verstaan het oogsten van gewassen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

27.4.2 Uitzonderingen

Het onder 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het vervangen van bestaande drainages op dezelfde plaats en op maximaal dezelfde diepte;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;

- d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen;
- e. in de vorm van mechanische graafwerkzaamheden waarvoor een melding bij het kadaster is gedaan, als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wion).

27.4.3 Verlening

De in 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 27.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van verwachte archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
- b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming tot een grotere dieper en/of oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en/of de bebouwde oppervlakte als bepaald in 28.2, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

28.3.2 *Archeologisch rapport*

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

28.3.3 *Advies*

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in 28.3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

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

28.4.1 *Omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil.

28.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod, zoals bedoeld in 28.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om het aanleggen van drainages;
- c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

28.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Het is verboden de voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en niet dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

28.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

28.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 28.5.1 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

28.6 Wijzigingsbevoegdheid

28.6.1 Wijziging verwijdering dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens de bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van verwachte archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
- b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming tot een grotere dieper en/of oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en/of de bebouwde oppervlakte als bepaald in 29.2, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid.

29.3.2 *Archeologisch rapport*

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

29.3.3 *Advies*

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in 29.3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

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

29.4.1 *Omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil.

29.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod, zoals bedoeld in 29.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om het aanleggen van drainages;
- c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

29.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

29.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Het is verboden de voor de 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en niet dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

29.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

29.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 29.5.1 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

29.6 Wijzigingsbevoegdheid

29.6.1 Wijziging verwijdering dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens de bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Artikel 30 Waarde - Attentiegebied ehs

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Attentiegebied ehs aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

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

30.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk
- b. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- c. diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- d. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- e. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- f. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.

30.2.2 Uitzonderingen

Het in 30.2.1 opgenomen vergunningvereiste geldt niet voor:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. het vervangen van bestaande drainages op dezelfde plaats en op maximaal dezelfde diepte;
- c. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- d. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het gebiedsplan.

30.2.3 Verlening

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 30.2.1 of de elders in dit bestemmingsplan genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

30.2.4 Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 30.2.1 hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

Artikel 31 Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van de gronden.

31.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waterberging zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming, mits het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd is.

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

31.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of wijzigen van kaden;
- c. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- d. aanleggen van drainage;
- e. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties.

31.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 31.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend.

31.4.3 Verlening

Ten aanzien van de onder 31.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend mits het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd is;
- b. er wordt advies gevraagd aan het betrokken waterschapsbestuur.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het keren van water door dijken en kaden en het instandhouden en het onderhoud van die kaden en dijken;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c. dijksloten;
- d. kunstwerken en andere waterstaatswerken.

32.2 Bouwregels

Ten aanzien van bebouwing, zijn op of in de in 32.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

Artikel 33 Waterstaat - Winterbed

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Winterbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbeltelbepaling

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 35 Algemene bouwregels

35.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

36.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam';
 - b. 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak';
 - c. 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
 - d. 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden';
 - e. 'wetgevingzone – permanente toV';
 - f. 'wetgevingzone – voorzieningen buiten bouwvlak';
 - g. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bamenteelt';
 - h. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem';
 - i. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
- aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

36.2 Geluidzone - industrie

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

36.3 Veiligheidszone - inrichting

36.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - inrichting' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

36.3.2 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - inrichting' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in gebruik te nemen.

36.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - inrichting' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - inrichting' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - inrichting' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

36.4 Veiligheidszone - leiding

36.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

36.4.2 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in gebruik te nemen.

36.5 Veiligheidszone - propaan

36.5.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

36.5.2 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in gebruik te nemen.

36.5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

36.6 Vrijwaringszone - dijk

36.6.1 Algemeen

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

36.6.2 Bouwregels

a Maatvoering

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

36.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.6.2 onder a voor het bouwen overeenkomstig deze functie en de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

36.7 Vrijwaringszone - molenbiotoop

36.7.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1', 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2', 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 4' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen:

36.7.2 Bouwregels

Voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- op een afstand van 100 m vanaf de molen en het gebied binnen een straal van 100 m vanaf de molen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de belt, zoals opgenomen in onderstaande tabel;
- vanaf een afstand van 100 m vanaf de molen, geldt de volgende formule:

$$h=x/n+c*z$$

Waarbij het volgende geldt:

h = hoogte bouwwerk

x = afstand obstakel tot molen

n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helpt van lengte gevucht+hoogte belt)

Aanduiding	Naam	Straat	Plaats	Afstand	Belthoogte	Askophoogte (z)	n
vrijwaringszone - molenbiotoop 1	Zeldenrust	Kerkdijk 21	Hooge Zwaluwe	400	4,60	15,95	75
vrijwaringszone - molenbiotoop 2	De Arend	Molenstraat 40	Terheijden	400	7,50	19,90	75

vrijwaringszone - molenbiotoop 3	De Moer / Emilliapolder (molenromp)	Moerseweg 7	Hooge Zwaluwe	100	0		
vrijwaringszone - molenbiotoop 4	Schuddebeursche watermolen	Dirk de Botsdijk naast 2	Lage Zwaluwe	100	1,5		

36.7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.7.2 en een hogere bouwhoogte toestaan, mits hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

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

a Omgevingsvergunningsplicht

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 navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren indien dit leidt tot een overschrijding van de hoogte die volgt uit de formule als opgenomen in 36.7.2 onder a. en b.:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

b Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

1. werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
5. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel
6. die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

c Verlening

De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

36.8 Vrijwaringszone - weg

36.8.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de weg de hierna volgende bepalingen:

36.8.2 Bouwen

Op de in 36.8.1 bedoelde gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch - 1, Agrarisch - 2, Agrarisch - 3, Agrarisch met waarden - Landschap en/of de detailbestemmingsvlakken Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf, Bedrijf - Nutsbedrijf, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Wonen en/of Wonen - 2.

36.8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.8.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits hierbij het belang van toekomstige wegverbredingen niet onmogelijk dan wel onnodig duur te maken. Hiertoe wordt een verklaring van geen bezwaar verkregen van de wegbeheerder.

36.9 Wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde weg

36.9.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde weg' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 36.9.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

36.9.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 36.9.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

36.9.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 36.9.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming, alsmede de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de onverharde weg. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 37.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

36.9.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos, het agrarisch gebruik dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de wegen en overige verhardingen betekenen geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord;

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

37.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

38.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

38.1.2 *Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 38.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 38.1.1 met maximaal 10%.

38.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 38.1.1 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.

38.2 Overgangsrecht gebruik

38.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

38.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 38.2.1, 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.

38.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 38.2.1, 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.

38.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 38.2.1 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 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Buitengebied.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van inrichtingen

Bijlage Bedrijvenlijst

type bedrijf niet toegestaan

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0	Tuinbouw:											
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	-												
05	-												
15	-												
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
16	-												
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
19	-												
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	-												
22	-												
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1	B		
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	-												
24	-												
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
25	-												
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
28	-												
29	-												
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1	1			
31	-												
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	1			

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
72	-												
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
73	-												
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
75	-												
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
80	-												
80	-	ONDERWIJS											
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1			
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1			
85	-												
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2			
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
90	-												
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
91	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1			
92	-												
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9303	0	Begraafondernemingen:											
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			

