

Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

Status: voorontwerp
Identificatie: NL.IMRO.0762.BP201601-A001
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

Regels ▶

Toelichting ▶

Bijlagen bij regels ▶

Bijlagen bij toelichting ▶

Inhoud

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 3 Agrarisch
 - Artikel 4 Agrarisch met waarden
 - Artikel 5 Bedrijf
 - Artikel 6 Bedrijf - Buitengebied gebonden
 - Artikel 7 Bos
 - Artikel 8 Groen
 - Artikel 9 Horeca
 - Artikel 10 Maatschappelijk
 - Artikel 11 Natuur
 - Artikel 12 Recreatie
 - Artikel 13 Sport
 - Artikel 14 Verkeer
 - Artikel 15 Verkeer - Railverkeer
 - Artikel 16 Water
 - Artikel 17 Wonen
 - Artikel 18 Wonen - Woonwagenstandplaats
 - Artikel 19 Leiding
 - Artikel 20 Waarde - Archeologie 1
 - Artikel 21 Waarde - Archeologie 2
 - Artikel 22 Waarde - Archeologie 3
 - Artikel 23 Waarde - Archeologie 4
 - Artikel 24 Waarde - Attentiegebied EHS
 - Artikel 25 Waarde - Beschermd dorpsgezicht
 - Artikel 26 Waarde - Molenbiotoop
 - Artikel 27 Waterstaat - Waterbergingsgebied
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 28 Anti-dubbeltelregel
 - Artikel 29 Algemene bouwregels
 - Artikel 30 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 31 Algemene aanduidingsregels
 - Artikel 32 Algemene afwijkingsregels
 - Artikel 33 Algemene wijzigingsregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 34 Overgangsrecht
 - Artikel 35 Slotregel

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing
1 Biesdeel 20
2 Maasveld 4
3 Paardekopweg 2
4 Snoertsebaan 36
5 Strijpsebaan 5
6 Voortseweg 3

Bijlage 4 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 5 Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1 plan

het bestemmingsplan Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.0762.BP201601-A001 van de gemeente Deurne.

2 bestemmingsplan

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

3 aan-huis-verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning/woonwagen met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.

4 aan-huis-verbonden beroep

het uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ICT, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning/woonwagen en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende zin kan worden uitgeoefend.

5 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.

6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

7 aardkundig waardevolle gebieden

gebieden van provinciale of (inter)nationale betekenis, waar de natuurlijke ontstaanswijze herkenbaar is doordat aardkundige verschijnselen er nog een gave vorm hebben en/of in onderlinge samenhang voorkomen.

8 aardkundige waarden

verschijnselen en processen van de niet-levende natuur (geologie, bodem, water) – al dan niet mede teweeggebracht door menselijk handelen – die een bijzondere betekenis hebben voor de mens omdat zij inzicht geven in de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van een gebied en/of omdat zij (mede) bepalend zijn voor de identiteit en belevingswaarden van het landschap.

9 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

de door de provincie Noord-Brabant ingestelde instantie of de instantie die daarvoor in de plaats treedt, die adviseert over agrarische aangelegenheden, al dan niet in relatie tot natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en bosbouwkundige aspecten.

10 afhankelijke woonruimte

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw, een aanbouw dan wel een vrijstaand bijgebouw bij dat hoofdgebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw en gelegen is binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt. Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie vallen hier nadrukkelijk niet onder.

11 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 dieren, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- een (vollegronds)teeltbedrijf;
- een glastuinbouwbedrijf;
- een veehouderij;
- een overig agrarisch bedrijf.

a (vollegronds)teeltbedrijf

een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

b glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

c veehouderij

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee en tamme konijnen. Hierbij worden de volgende typen onderscheiden:

intensieve veehouderij

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

pelsdierhouderij

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van pelsdieren.

overige veehouderij

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering gericht op het fokken, mesten en houden van dieren, niet zijnde een intensieve veehouderij of overige veehouderij.

d overig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of veehouderij, dat is gericht op het fokken van paarden, het telen van vissen, wormen, insecten en/of gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen, niet zijnde kassen, plaatsvindt, zoals witlof of champignons.

12 agrarisch kenniscentrum

een bijzondere vorm van een agrarisch bedrijf gericht op innovatie en/of wetenschappelijk praktijkonderzoek ten behoeve van de agrarische sector en/of het verwerken van de daarmee verworven kennis, alsmede het ter beschikking stellen van deze kennis voor ondernemers in deze sector.

13 agrarisch technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

14 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. Bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf.

15 arbeidsmigranten

- a. personen die tijdelijk in Nederland verblijven, die hun vaste woon- en verblijfplaats niet in Nederland hebben, om hier betaalde werkzaamheden te verrichten (arbeidsmigranten).
- b. arbeidsmigranten die zijn ingeschreven bij een ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd uitzend- en/of detacheringsbureau;
- c. arbeidsmigranten die noodzakelijk zijn voor een particulier in de gemeente Deurne gevestigd bedrijf. Het bedrijf moet aantonen dat de arbeidsmigranten gedurende de gevraagde periode noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering. Hiervoor moet in ieder geval een onderbouwing met de werkzaamheden worden ingediend, waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;

16 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.

17 bebouwing

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

18 bed & breakfast

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

19 bedrijfsactiviteiten

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

20 bedrijfsmatige opzet van het beheer

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

21 bedrijfsgebouw

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

22 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

23 beperkt kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

24 bestaand

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

25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

28 bijgebouw

een op zichzelf staand vrijstaand of aangebouwd gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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.

30 bouwlaag

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

31 bouwen

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

32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

33 bouwperceel

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

34 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

35 bouwvlak

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

36 bouwwerk

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

37 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elke constructie, niet zijnde een gebouw, van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

38 buitengebied gebonden bedrijf

een bedrijf dat door de aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden is, of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Nader te onderscheiden in:

agrarisch technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

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. Bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf.

recreatieve activiteit

extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kinder- boerderij, theehuis/theetuin, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, groepsaccommodatie en daarmee qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven.

39 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, 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.

40 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

41 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; webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse.

42 diepploegen

een kerende grondbewerking door middel van een ploeg, die dieper gaat dan de teeltlaag.

43 diepwoelen

een grondbewerking, gericht op het losbreken van storende lagen in de ondergrond, tot maximaal 90 cm.

44 ecologische verbingszone

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

45 evenement

voor publiek toegankelijke verrichting op, in ieder geval, het gebied van kunst, ontwikkeling, ontspanning, sport of vermaak, alsmede grootschalige herdenkingsplechtigheden, tentoonstellingen, optochten, kermissen, circussen, filmopnamen en feesten of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

46 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

47 gebouw

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

48 glastuinbouwbedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

49 groenblauwe mantel

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

50 groepsaccommodatie/logeergebouw

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband.

51 hippisch centrum

bedrijf met als hoofdfunctie hippische activiteiten en bijbehorende voorzieningen, zoals onderwijs, evenementen, ondersteunende horeca en ondersteunende logies.

52 hoofdgebouw

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

53 horeca

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie.

54 hoveniersbedrijf

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

55 houtproductie

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

56 huishouden

een aantal aan elkaar, door familie- of daarmee gelijk te stellen band, gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep); indien sprake is van één persoon, spreekt men eveneens van een (zij het één-persoons)huishouden.

57 huisvesting arbeidsmigranten

- a. structurele huisvesting: als er 6 maanden of langer per kalenderjaar sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit kan de huisvesting van wisselende arbeidsmigranten betreffen. Het gaat erom, dat de woonvoorzieningen gedurende minimaal 6 maanden per kalenderjaar in gebruik zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- b. tijdelijke huisvesting: als er maximaal 6 maanden per kalenderjaar sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering. Dit kan de huisvesting van wisselende arbeidsmigranten betreffen. Het gaat erom, dat de woonvoorzieningen gedurende maximaal 6 maanden per kalenderjaar in gebruik zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Tijdelijke huisvesting is binnen en buiten de bebouwde kom mogelijk ten behoeve van een particulier in Deurne gevestigd bedrijf.

58 kampeerboerderij

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

59 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

60 kampeerterein

terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen.

61 karakteristieke bebouwing

een gebouw of een ensemble van gebouwen dat/die door de architectonische verschijning (zoals materiaalgebruik, gevelindeling/-opbouw) een beeldbepalend element vormt in het buitengebied van Deurne.

62 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.

63 kleinschalig ambachtelijk

een bedrijf op beperkte schaal, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en dat wordt uitgeoefend als bedrijf aan huis door de feitelijke bewoner van de bijbehorende woning.

64 kleinschalig kamperen

kamperen op een terrein waarop ten hoogste 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

65 kleinschalige horeca

inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van in hoofdzaak kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met drank, en waar de verstrekking van volledige maaltijden en/of het (laten) houden van feesten en partijen niet is toegestaan.

66 kwaliteitsverbetering van het landschap

kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals is opgenomen in het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

67 kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

68 landbouwmechanisatiebedrijf

een agrarisch technisch hulpbedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het ontwikkelen, verhuren en herstellen van landbouwmachines;

69 landschappelijke waarden

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

70 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.

71 logies

verblijf van personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

72 loonwerkbedrijf

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, inclusief civiel-technische grondverzetwerkzaamheden.

73 maatschappelijke voorzieningen

openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, lichamelijke en geestelijke volksgezondheid.

74 manege

een 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 de verzorging en het verblijf van paarden.

75 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

76 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

77 milieucategorie

classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan hebben op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en bestaat uit zes categorieën: 1 tot en met 6. Hoe hoger de klasse, hoe intensiever de belasting van het milieu.

78 natuurwaarden

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

79 nevenactiviteit

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

80 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

81 overtollige bebouwing

bebouwing die niet (meer) wordt gebruikt voor het doel waar deze oorspronkelijk voor is gebouwd.

82 paardenhouderij

een overig agrarisch bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken, africhten van en/of het bieden van gelegenheid tot het berijden van paarden;

83 paardenpensionbedrijf

een (agrarisch verwant) bedrijf dat is gericht op het stallen van paarden.

84 pension

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

85 recreatief medegebruik

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

86 recreatiewoning

woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

87 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, escortbureau en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

88 silo

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden voor mest of voer bij agrarische bedrijven.

89 sloop

het verwijderen van alle bouwwerken inclusief vloeren en alles wat onder de vloeren aanwezig is, voerkuilen, silo's, overkappingen, verhardingen en andere bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

90 stacaravan

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

91 statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, en die tevens niet ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld.

92 teeltondersteunende kas

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel-of boogkassen (> 1,5 meter) worden beschouwd als een teeltondersteunende kas.

93 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij, te onderscheiden in de volgende categorieën:

laag / tijdelijk:

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;

laag / permanent:

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;

hoog / tijdelijk:

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegekankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

hoog / permanent:

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1.50 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;

overig:

vraatnetten, boomteelthekken;
boomteelthekken worden gereguleerd als ware het hoog/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

94 toename van stikstofemissie

er is sprake van een toename van stikstofemissie wanneer de stikstofemissie per jaar meer bedraagt dan de stikstofemissie per jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige gebruik van de betreffende gronden en opstallen; of indien ten tijde van de vaststelling van het plan sprake is van een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, de stikstofemissie per jaar conform die vergunning.

95 trekkershut

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en beperkte voorzieningen, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

96 tuincentrum

bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuinrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke.

97 tunnel/tunnelkas

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.

98 veehandelsbedrijf

een bedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het verhandelen en transporteren van vee.

99 verblijfsrecreatie

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

100 volkstuinen

grond waarop voornamelijk ten behoeve van eigen gebruik op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld.

101 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.

102 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

103 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt:

- a. op een afstand van de weg die gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. op een afstand van de weg die 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;
- c. indien geen afstand tot de weg is voorgeschreven, de lijn welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

104 voorzijde bouwvlak

de zijde van het bouwvlak die naar de openbare weg gelegen is waarop het bouwperceel ontsloten wordt.

105 vormverandering

wijziging van de begrenzing van een aanduiding 'bouwvlak' zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

106 waterloop/watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang.

107 waterweg

route op het water geschikt voor alle soorten van niet gemotoriseerde en geen woonschepen zijnde varende en drijvende voorwerpen welke gebruikt kunnen worden en/of ingericht zijn voor vervoer te water van personen en /of goederen waaronder mede vaartuigen dienende tot beoefening van de watersport of in gebruik ten behoeve van de sportvisserij.

108 wijstgrond

Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liesel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

109 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

110 (woon)boerderijpand

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswooning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

111 (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde

een (woon)boerderijpand, dat, of is aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument, of gekenschetst kan worden als een karakteristieke kop-hals-romp-boerderij of lang-of kortgevelboerderij dan wel een wederopbouwboerderij, die tot ongeveer 1955 is gebouwd, waarvan behoud van het karakter van het pand wordt nagestreefd.

112 woonunit

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen.

113 zelfstandige wooneenheid

een wooneenheid, die beschikt over een eigen toegang en over eigen voor bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals keuken, douche/badkamer en toilet.

114 zorgvuldige veehouderij

veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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;
bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als goothoogte aangemerkt.

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.

de oppervlakte van een bouwwerk

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

peil

de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel.

toepassing van maten

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. binnen ieder bouwvlak een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapenhouderij, een pelsdierhouderij of een overige veehouderij, is toegestaan;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapenhouderij, of een pelsdierhouderij, is toegestaan;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij' een pelsdierhouderij is toegestaan;
 6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij' een geiten- en/of schapenhouderij is toegestaan;
 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij is toegestaan;
- b. agrarische kenniscentra;
- c. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 3.5.2;
- d. statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. bedrijfswoningen;
- g. aan-huis-verbonden beroepen;
- h. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- n. hobbymatig en/of agrarisch gebruik bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' en 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2';
- o. mestbewerking als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend mest afkomstig van het eigen bedrijf mag worden verwerkt;

met daarbij behorende:

- p. perceelsontsluitingen;
- q. tuinen, erven en verhardingen;

alsmede voor:

- r. het behoud en de bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

3.2.2 Bebouwing binnen het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat voor agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' de volgende voorwaarden gelden:
 1. De oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen heeft ten hoogste de omvang:
 - die op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is;
 - die gebouwd mag worden krachtens een voor het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
 - b. één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
 3. herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning, met dien verstande dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderijen veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', de volgende voorwaarden gelden:

1. De oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang:
 - die op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is;
 - die gebouwd mag worden krachtens een voor het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
2. Het bepaalde onder c1 is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- d. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub b;
- e. kassen, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' volledig mag worden bebouwd met kassen;
 2. de oppervlakte aan kassen binnen bouwvlakken die niet zijn aangeduid als 'glastuinbouw', niet meer mag bedragen dan 5000 m², uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' waar geen kassen zijn toegestaan.

3.2.3 Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
goothoogte kassen	maximaal 7 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	maximaal 6,5 m
bouwhoogte kassen en overige bedrijfsgebouwen	maximaal 12 m
dakhelling	maximaal 45 graden; indien de bestaande dakhelling meer bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als maximale dakhelling
bedrijfswoning	
goothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 900 m ³ ; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 900 m ³ , geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 70 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
goothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
bouwhoogte mestsilo's	maximaal 8,5 m
bouwhoogte overige silo's	maximaal 12 m
bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m

3.2.4 Bebouwing buiten het bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische

- verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 4. het oprichten van perceelsafscheidings niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen;
 5. silo's niet zijn toegestaan;
 6. permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan. Bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gehandhaafd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van banken, picknicktafels en dergelijke niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen voor bewegwijzering niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
 2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur niet meer mag bedragen dan 15 m²;
 3. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. een bestaande veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2', met dien verstande dat eenmalig bebouwing mag worden vergund tot een maximale omvang van 158 m² gebruiksoppervlakte en een bouwhoogte van 5,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing binnen een bouwvlak waarbinnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is opgenomen, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het monument onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen, met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van de gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

3.4.2 Grotere oppervlakte veehouderij

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a sub 1 en/of 3.2.2 onder c sub 1 voor het bouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' met een grotere oppervlakte, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is uitbreiding van de oppervlakte gebouwen ten behoeve van een veehouderij veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', uitsluitend toegestaan indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- b. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- d. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- e. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

3.4.3 Trekkershutten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak de situering van trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. trekkershutten zijn niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- a. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
 1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m² ;
 2. goothoogte: max. 2,20 m;
 3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- b. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- c. opslag is niet toegestaan;
- d. detailhandel is niet toegestaan;

- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- f. uit een over te leggen 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 in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- i. permanente bewoning is niet toegestaan;
- j. huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- k. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in **3.11.1** vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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 bedrijf dan wel grotendeels (voor minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in **3.1** onder g;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- f. het bewerken van mest, niet afkomstig van het eigen bedrijf;
- g. het gebruiken van meer dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt;
- h. het in gebruik nemen van gebouwen die niet in gebruik zijn voor de uitoefening van een veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij.
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

3.5.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

De bedrijfsvloeroppervlakte van de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in **3.1** sub b mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Maximale bedrijfsvloeroppervlakte
specifieke vorm van agrarisch - 1	Bakelseweg 49	caravanstalling	1.870 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 2	Eikenlaan 24	detailhandel in bloemen en planten	100 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 4	Griendtsveenseweg 24/26/25a	loonwerkbedrijf	2.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 6	Kanveldweg 8	loonwerkbedrijf	2.000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 7	Wittedijk 14	loonwerkbedrijf	2.523 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 8	Rodegraafweg 15	loonwerkbedrijf	478 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 10	Bakelseweg 60/60a	veehandelsbedrijf	500 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 11	Voorpeelweg 25	hondenkennel	150 m ²

specifieke vorm van agrarisch - 17	Griendtsveenseweg 72	veehandelsbedrijf	750 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 21	Breemortelweg 12a	kinderopvang	95 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 22	Bakelseweg 51	pensionstalling	550 m ²

3.5.3 Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten

Bij agrarische bedrijven is detailhandel in agrarische producten toegestaan als ondergeschikte activiteit. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd en agrarische producten die op het eigen bedrijf of op een ander agrarische bedrijf in de directe omgeving zijn bewerkt, met dien verstande dat ten minste 80% van de producten van het eigen bedrijf afkomstig dient te zijn.
- De verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

3.5.4 Statische opslag in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

De bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' mag niet meer bedragen dan 1.000 m². Indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag meer bedraagt dan 1.000 m², geldt de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximale bedrijfsvloeroppervlakte.

3.5.5 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

Het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning is toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door de voormalige agrariër, door de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër en door een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde. Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

3.5.6 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

3.5.7 Verhardingen

Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van perceelontsluingen, die ook zijn toegestaan tussen de voorzijde van het bouwvlak en de openbare weg waarop het bouwperceel wordt ontsloten.

3.5.8 Evenementen

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek, of op sociaal-cultureel vlak; en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
- het evenement duurt maximaal 3 (aangesloten) dagen en mag maximaal 4 x per jaar plaatsvinden;
- het opbouwen en afbreken van een evenement mag in totaal maximaal 7 dagen duren;
- detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
- er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Gebruik bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder g voor het gebruik van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het gebruik is enkel toegestaan ten behoeve van een veehouderij.
- Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurvoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een

- jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m .
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

3.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder g ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een permanent/ vast gebouw, te weten in:
 1. bestaande woonruimte of;
 2. in VAB-gebouwen (Vrijkomende agrarische Bebouwing);
 3. in een noodwoning waarvoor het persoonsgebonden overgangsrecht is vervallen, als het gebouw legaal (met vergunning) is opgericht;
 - b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., mag nieuwe bebouwing worden opgericht voor structurele huisvesting als tevens wordt voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit)
 6. Woonunit: indien elders in de gemeente voldoende structurele voorzieningen ontbreken zijn maximaal twee woonunits toegestaan binnen het bestaande bouwvlak, maar buiten bestaande bebouwing, waarbij de hoogte van een woonunit in ieder geval niet meer dan 3 m bedraagt.
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a mag tijdelijke huisvesting plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals een verplaatsbare unit of een caravan;
 - d. de omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
 - e. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf die wordt aangetoond met in ieder geval een onderbouwing waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;
 - f. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties, hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft;
 - g. h de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 m2 per huisvestingsplaats;
 - h. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;
 - i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
 - j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
 - k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - l. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;
 - m. er dient te worden voldaan aan het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2015';
- Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.6.3 Buitengebied gebonden activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 en/of 3.5.1 voor nevenactiviteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan bij agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Primag', daarbuiten zijn de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. agrarisch technische nevenactiviteit;
 2. agrarisch verwante nevenactiviteit;
 3. recreatieve nevenactiviteit (extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kinderboerderij, theehuis/theetuin, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, groepsaccommodatie en daarmee qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven);
 4. zorgverlenende activiteiten;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m2, met uitzondering van:
- d. verblijfsrecreatieve activiteiten, waarvoor maximaal 250 m2 is toegestaan;
- e. het totale vloeroppervlak van nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m2 bedragen;
- f. detailhandel ten behoeve van statische opslag is niet toegestaan;
- g. indien het betreft logies ten behoeve van zorgverlenende activiteiten geldt:
 1. maximaal 5 appartementen;
 2. per appartement maximaal 50 m2 vloeroppervlak;
 3. maximaal 20 personen.
- h. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij

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

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- 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 op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan;
- d. De vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:
 - 1. vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' maximaal 1,5 ha;
 - 2. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' is uitbreiding niet toegestaan;
- e. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- f. In geval van vergroting van het bouwvlak vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- h. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.2 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/ of vergroting van het bouwvlak van een veehouderij veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- b. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Waarbij tevens moet worden voldaan aan het bepaalde onder b tot en met i.
- c. Bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.
- d. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha.
- e. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- f. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- g. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de

- overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- h. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
 - i. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
 - j. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 - 1. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - I. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Tenminste 10% van het bouwperceel wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
 - II. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - III. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - IV. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - V. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - VI. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
 - k. In geval van vergroting van het bouwvlak vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
 - l. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - m. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
 - n. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
 - o. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.3 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. Hiervoor mag het bouwvlak worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- b. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.
- c. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- d. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m² waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 0,5 m.
- f. Het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- h. De vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten; de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Tenminste 10% van het bouwperceel wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.4 Wijzigen naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- e. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast en de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd;
- i. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.5 Wijzigen naar buitengebied gebonden of niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een buitengebied gebonden bedrijf of een niet-agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met slechts enkele werknemers;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- e. transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een als zodanig aangeduide "gebiedsontsluitingsweg", aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- f. niet-agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels opgenomen Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbare bedrijven;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak mag:
 1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven niet meer dan 5.000 m²;
- h. hergebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan, overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- i. maximaal 400 m² mag voor deze functie worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 5' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13', waarbinnen maximaal 600 m² voor deze functie mag worden aangewend;
- j. in uitzondering op het bepaalde onder i mag voor een recreatieve functie maximaal 500 m² worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 7', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 14', waarbinnen maximaal 750 m² voor deze functie mag worden aangewend;
- k. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. detailhandel ten behoeve van niet-agrarische bedrijven is niet toegestaan, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen met een maximum omvang van 200 m²;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- n. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

3. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- s. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- t. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- u. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

- a. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet mag worden vergroot;
- c. voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- g. in uitzondering op het bepaalde onder f mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 300 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend;
- 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 danwel hogere grenswaarde;
- j. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing

- l. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
 3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
 4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
 5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
 6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
 7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. binnen ieder bouwvlak een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapenhouderij, een pelsdierhouderij of een overige veehouderij, is toegestaan;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapenhouderij, of een pelsdierhouderij, is toegestaan;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij' een pelsdierhouderij is toegestaan;
 6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij' een geiten- en/of schapenhouderij is toegestaan;
 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij is toegestaan;
- b. agrarische kenniscentra;
- c. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 4.5.2;
- d. het behoud van de landschappelijke inpassing van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
- e. statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
- f. agrarisch grondgebruik;
- g. bedrijfswoningen;
- h. aan-huis-verbonden beroepen;
 - i. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;
 - j. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor de waarden zoals genoemd in 31.11.1 ;
 - k. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - l. extensief recreatief medegebruik;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- o. hobbymatig en/of agrarisch gebruik bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' en 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2';
- p. mestbewerking als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend mest afkomstig van het eigen bedrijf mag worden verwerkt;

met daarbij behorende:

- q. perceelsontsluitingen;
- r. tuinen, erven en verhardingen;

alsmede voor:

- s. het behoud en de bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

4.2.2 Bebouwing binnen het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat voor agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', de volgende voorwaarden gelden:
 1. De oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen heeft ten hoogste de omvang:
 - die op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is;
 - die gebouwd mag worden krachtens een voor het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- b. één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
 3. herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning, met dien verstande dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderijen veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', de volgende voorwaarden gelden:
 1. De oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang:

- die op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is;
 - die gebouwd mag worden krachtens een voor het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
2. Het bepaalde onder c1 is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- d. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 4.1 ;
- e. kassen, met dien verstande dat:
1. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' volledig mag worden bebouwd met kassen;
 2. de oppervlakte aan kassen binnen bouwvlakken die niet zijn aangeduid als 'glastuinbouw', niet meer mag bedragen dan 5.000 m², uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' waar geen kassen zijn toegestaan.

4.2.3 Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
goothoogte kassen	maximaal 7 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	maximaal 6,5 m
bouwhoogte kassen en overige bedrijfsgebouwen	maximaal 12 m
dakhelling	maximaal 45 graden; indien de bestaande dakhelling meer bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als maximale dakhelling
bedrijfswoning	
goothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 900 m ³ ; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 900 m ³ , geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 70 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
goothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
bouwhoogte mestsilo's	maximaal 8,5 m
bouwhoogte overige silo's	maximaal 12 m
bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m

4.2.4 Bebouwing buiten het bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
 3. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 5. het oprichten van perceelsafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen;
 6. silo's niet zijn toegestaan;
 7. permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan. Bestaande permanente

- teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gehandhaafd;
8. wildnetten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wildnetten' zijn toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van banken, picknicktafels en dergelijke niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen voor bewegwijzering niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - c. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
 2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur niet meer mag bedragen dan 15 m²;
 3. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - d. een bestaande veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt;
 - e. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2', met dien verstande dat eenmalig bebouwing mag worden vergund tot een maximale omvang van 158 m² gebruiksoppervlakte en een bouwhoogte van 5,5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing binnen een bouwvlak waarbinnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is opgenomen, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het monument onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen, met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van de gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

4.4.2 Grotere oppervlakte veehouderij

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a sub 1 en/of 4.2.2 onder c sub 1 voor het bouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' met een grotere oppervlakte, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is uitbreiding van de oppervlakte gebouwen ten behoeve van een veehouderij uitsluitend toegestaan indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- b. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- d. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- e. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

4.4.3 Trekkershutten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak de situering van trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
 1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m² ;
 2. goothoogte: max. 2,20 m;
 3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- b. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- c. opslag is niet toegestaan;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- f. uit een over te leggen 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 in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
 - i. permanente bewoning is niet toegestaan;
 - j. huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
 - k. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
 - l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
 - m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - n. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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 bedrijf dan wel grotendeels (voor minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 4.1 onder g;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- f. het bewerken van mest, niet afkomstig van het eigen bedrijf;
- g. het gebruiken van meer dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt;
- h. het in gebruik nemen van gebouwen die niet in gebruik zijn voor de uitoefening van een veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij.
- i. Het gebruik van gronden en bouwwerken waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

4.5.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

De bedrijfsvloeroppervlakte van de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub b mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Maximale bedrijfsvloeroppervlakte
specifieke vorm van agrarisch - 1	Bakelseweg 49	caravanstalling	1.870 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 3	Bij Oostappen 4/4a	educatieboerderij en groepsaccommodatie	250 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 5	Helmondsingel 140	loonwerkbedrijf	1.000 m ²
specifieke vorm van recreatie - 5	Bruggenseweg 10	(kinder)feestjes	285 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 7	Wittedijk 14	loonwerkbedrijf	2.523 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 9	Brouwhuisweg 47	theehuis/-tuin met multifunctionele expositieruimte	250 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 10	Bakelseweg 60/60a	veehandelsbedrijf	500 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 11	Voorpeelweg 25	hondenkennel	150 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 12	Leegveld 3	loonwerkbedrijf	250 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 13	Veghelsedijk	tractorhandel, inclusief buitenopslag van max. 20 tractoren	1.400 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 14	Griensveenseweg	theehuis/ met multifunctionele expositieruimte	55 m ²
			2

specifieke vorm van agrarisch - 16	Zonnewende 24	veehandelsbedrijf	500 m
specifieke vorm van agrarisch - 18	Snoertsebaan 8	bed&breakfast boerengolf	250 m ² 0 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 19	Paardenkopweg 10	loonwerkbedrijf	2223 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 23	Griendtveenseweg 88	pensionstalling	1000 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 24	Kanaalstraat 16	pensionstalling	900 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 25	Parallelweg 159	PM	PM m ²
specifieke vorm van agrarisch - 26	Leegveld 8/8a	ontvangstruimte, terras en recreatieve nevenactiviteit	720 m ² , waarvan 140 m ² terras
specifieke vorm van agrarisch - 27	Hazeldonkseweg 9	recreatiewoning	121 m ²
specifieke vorm van agrarisch - 28	Esdonk 16	hondenkennel	250 m ²

4.5.3 Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten

Bij agrarische bedrijven is detailhandel in agrarische producten toegestaan als ondergeschikte activiteit. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd en agrarische producten die op het eigen bedrijf of op een ander agrarische bedrijf in de directe omgeving zijn bewerkt, met dien verstande dat ten minste 80% van de producten van het eigen bedrijf afkomstig dient te zijn.
- De verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

4.5.4 Statische opslag in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

De bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' mag niet meer bedragen dan 1.000 m². Indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag meer bedraagt dan 1.000 m², geldt de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximale bedrijfsvloeroppervlakte.

4.5.5 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

Het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning is toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door de voormalige agrariër, door de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër en door een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde. Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

4.5.6 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

4.5.7 Verhardingen

Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van perceelsontsluingen, die ook zijn toegestaan tussen de voorzijde van het bouwvlak en de openbare weg waarop het bouwperceel wordt ontsloten.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Gebruik bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder g voor het gebruik van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het gebruik is enkel toegestaan ten behoeve van een veehouderij.
- Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurvoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een

- jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

4.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een permanent/ vast gebouw, te weten in:
 1. bestaande woonruimte of;
 2. in VAB-gebouwen (Vrijkomende agrarische Bebouwing);
 3. in een noodwoning waarvoor het persoonsgebonden overgangsrecht is vervallen, als het gebouw legaal (met vergunning) is opgericht;
 - b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., mag nieuwe bebouwing worden opgericht voor structurele huisvesting als tevens wordt voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit)
 6. Woonunit: indien elders in de gemeente voldoende structurele voorzieningen ontbreken zijn maximaal twee woonunits toegestaan binnen het bestaande bouwvlak, maar buiten bestaande bebouwing, waarbij de hoogte van een woonunit in ieder geval niet meer dan 3 m bedraagt.
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a mag tijdelijke huisvesting plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals een verplaatsbare unit of een caravan;
 - d. de omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
 - e. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf die wordt aangetoond met in ieder geval een onderbouwing waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;
 - f. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties, hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft;
 - g. h de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 m² per huisvestingsplaats;
 - h. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;
 - i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
 - j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
 - k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - l. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;
 - m. er dient te worden voldaan aan het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2015';
- Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

4.6.3 Buitengebied gebonden activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 en/of 4.5.1 voor nevenactiviteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. recreatieve nevenactiviteit (extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kinderboerderij, theehuis/theetuin, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, groepsaccommodatie en daarmee qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven);
 2. zorgverlenende activiteiten;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van:
- d. verblijfsrecreatieve activiteiten, waarvoor maximaal 250 m² is toegestaan;
- e. het totale vloeroppervlak van nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;
- f. detailhandel ten behoeve van statische opslag is niet toegestaan;
- g. indien het betreft logies ten behoeve van zorgverlenende activiteiten:
 1. maximaal 5 appartementen;
 2. per appartement maximaal 50 m² vloeroppervlak;
 3. maximaal 20 personen.
- h. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke

- ontsluitingssituatie;
l. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1.

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

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 31.11.2 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van toepassing.

4.7.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 4.7.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

- welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in legaal uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

4.7.3 Toetsing

De in 4.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder 4.7.4 opgenomen criteria.

4.7.4 Schema

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
<ul style="list-style-type: none"> het verwijderen van perceelsrandbegroeiingen in de vorm van bomen en struiken; het aanbrengen van lage en hoge (voorzover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, in de vorm van insectengaas, afdekfolies, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelschermen e.d. 	<ul style="list-style-type: none"> de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/ of vergroting van de aanduiding 'bouwwak' van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- 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 op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan.
- De vergroting van de aanduiding 'bouwwak' mag als volgt plaatsvinden:
 - vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' maximaal 1,5 ha;
 - voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' is uitbreiding niet toegestaan;
- Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- In geval van vergroting van het bouwvlak vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.

- g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- h. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.8.2 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- b. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Waarbij tevens moet worden voldaan aan het bepaalde onder b tot en met j.
- c. Bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.
- d. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha.
- e. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- f. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- g. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- h. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- i. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- j. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 - 1. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - I. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Tenminste 10% van het bouwperceel wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
 - II. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erinrichting als de situering van de gebouwen.
 - III. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - IV. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - V. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - VI. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- k. In geval van vergroting van het bouwvlak vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
 - l. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- m. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.
- n. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- o. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.8.3 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. Hiervoor mag het bouwvlak worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- b. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.
- c. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- d. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m²

- waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 0,5 m.
 - f. Het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer.
 - g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
 - h. De vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling.
 - i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
 - j. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Tenminste 10% van het bouwperceel wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
 - k. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

4.8.4 Wijzigen naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- b. paardenbakken moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- 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 (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- d. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- g. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast en de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd;
- i. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.8.5 Wijzigen naar buitengebied gebonden of niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een buitengebied gebonden bedrijf of een niet-agrarisch bedrijf, 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, met slechts enkele werknemers;
- c. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- d. transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een als zodanig aangeduide "gebiedsontsluitingsweg", aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- e. niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels opgenomen Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard, omvang en invloed

- vergelijkbare bedrijven;
- f. de omvang van het bestemmingsvlak mag:
1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven niet meer dan 5.000 m²;
- g. hergebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan, overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. maximaal 400 m² mag voor deze functie worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 5' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13', waarbinnen maximaal 600 m² voor deze functie mag worden aangewend;
- i. in uitzondering op het bepaalde onder h mag voor een recreatieve functie maximaal 500 m² worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 7', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 14', waarbinnen maximaal 750 m² voor deze functie mag worden aangewend;
- j. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. detailhandel ten behoeve van niet-agrarische bedrijven is niet toegestaan, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen met een maximum omvang van 200 m²;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- m. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- o. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevoordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 3. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- p. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- s. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- t. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.8.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

- a. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet mag worden vergroot;
- c. voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
- sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- g. in uitzondering op het bepaalde onder f mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 300 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend;
- 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 danwel hogere grenswaarde;
- j. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing:

- l. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
 3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
 4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
 5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
 6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
 7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 5.4.2;
- b. bedrijfswoningen;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en verhardingen;

alsmede voor:

- f. het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 14';
- g. het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden, onderwijsdoelinden en het houden van evenementen, een en ander met bijbehorende groenvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 24'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' buiten het bouwvlak het bestaande receptiegebouw is toegestaan.
- b. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
 3. herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan.
- c. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
goothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

bebouwde oppervlakte	maximaal de bestaande bebouwde oppervlakte die per bedrijf is opgenomen in de tabel in 5.4.2 onder a
bedrijfswoning	
gothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 9 m
inhoud	maximaal 900 m ³ ; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 900 m ³ , geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswooning deel uitmaakt van een woonboerderijpand, geldt de inhoud van het totale woonboerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswooning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 45 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswooning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswooning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
gothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' gelden de volgende regels:

1. het bestemmingsvlak mag worden bebouwd tot ten hoogste 80%;
2. de gothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
3. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m met dien verstande dat in de achterste en zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen 8 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van: - de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' de bouwhoogte van silo's maximaal 20 m mag bedragen; - de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' de bouwhoogte maximaal 8 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

5.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder c teneinde een vergroting binnen de planperiode toe te staan van de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:

- a. de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, die is opgenomen in de tabel in 5.4.2 onder a met maximaal 15% wordt vergroot
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 17', 'specifieke vorm van bedrijf - 49' en 'zend- ontvangstinstallatie' geen vergroting van de oppervlakte toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de genoemde aanduiding de volgende maximale oppervlakte toegestaan:

Aanduiding	Bebouwde oppervlakte
specifieke vorm van bedrijf - 3	1.599 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 53	2.523 m ²

- d. zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- e. de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- h. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert (zuinig ruimtegebruik);
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke

- waarden en kenmerken;
- j. een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt;
- k. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen;
- e. buitenopslag.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijven

- a. Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde niet-agrarische bedrijven toegestaan.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, inclusief overkappingen, exclusief bedrijfswoning en bij de bedrijfs- woning behorende bijgebouwen
specifieke vorm van bedrijf - 1	Hemelrijkseweg 18	aannemersbedrijf	750 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 2	Langstraat 146	autopoetsbedrijf	400 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 3	Heitruk 12b	betonfabriek	1.570 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 4	Langstraat 142a	constructiebedrijf	1.787 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 8	Loon 34	caravanonderhoudsbedrijf	563 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 9	Goorweg 4	caravanstalling	7.697 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 10	Heieindseweg 3	statische opslag	3.630 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 11	Liesselseweg 215/ 217	dakdekkersbedrijf	560 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 13	Brouwhuisweg 50/ 52	diepvriesbedrijf	781 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 14	Bronweg 3	drinkwaterwinbedrijf	1.540 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 16	Langstraat 130	garagebedrijf	681 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 17	Liesselseweg 199	garagebedrijf	466 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 18	Loon 31/ 31a	garagebedrijf	338 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 19	Neerkantseweg 31	garagebedrijf	805 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 20	Regenweg 42	garagebedrijf	729 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 21	Schansweg 22	garagebedrijf/ verkooppunt motorbrandstoffen	789 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 23	Blokhuisweg 2	garage-/ bergingsbedrijf	676 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 24	Bruggenseweg 11 a/b /c/ d;	hippisch centrum	14.698 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 27	Langstraat 138/ 142	hoveniersbedrijf/ tuincentrum	1831 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 28	Beuzen 7	houtslepersbedrijf	400 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 29	Langstraat 134	bandenreparatiebedrijf/ handelsbedrijf in tractoren	733 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 49	Moorveld 12	metaalbewerkingsbedrijf	998 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 50	Vlierdenseweg 238	metaalbewerkingsbedrijf	1.020 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 51	Liesselseweg 214/ 214b	metaalrecycling	529 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 52	Liesselseweg 186	taxibedrijf	228 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 53	Snoertsebaan 22	taxibedrijf	2.412 m ²

specifieke vorm van bedrijf - 54	Neerkantseweg 12	transportbedrijf	575 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 57	Soemeersingel 97	extensieve zakelijke dienstverlening	370 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 58	Helmondsingel 131	groen- en grondrecyclings bedrijf	- kantoren zijn uitsluitend toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van een bedrijf, waarbij per bedrijfskavel het kantoorgedeelte ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt, tot een maximum van 2000 m ² ; - de vestiging van inrichtingen waarop artikel 41 van de Wet geluidhinder van toepassing is niet is toegestaan; - detailhandel is niet toegestaan; - voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein; - groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen zijn toegestaan.
specifieke vorm van bedrijf - 59	Rijntjesdijk/ Vuurpad	afsluiterschema gas en afblaasfaciliteit	105 m ²
verkoop punt motorbrandstoffen met lpg (vml)	Zinkskesweg 1/ Rijksweg A67	verkoop punt motorbrandstoffen	240 m ²
zend-/ ontvangst-installatie (zo)	Zinkskesweg 1/ Rijksweg A67	zend- en ontvangstinstallatie	behorend bij 'verkoop punt motorbrandstoffen met lpg'

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' gelden de volgende bepalingen:

1. kantoren uitsluitend zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van een bedrijf, waarbij per bedrijfskavel het kantoorgedeelte ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt, tot een maximum van 2000 m²;
2. de vestiging van inrichtingen waarop artikel 41 van de Wet geluidhinder van toepassing is niet is toegestaan;
3. detailhandel is niet toegestaan;
4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
5. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen zijn toegestaan.

5.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigen naar buitengebied gebonden of ander niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een buitengebied gebonden bedrijf of ander niet-agrarisch bedrijf, 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 gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels opgenomen Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbare bedrijven;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak mag:
 1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven niet meer dan 5.000 m²;
- d. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- e. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij het wijzigen naar buitengebied gebonden activiteiten of niet-agrarische activiteiten is het oprichten of de herbouw van een bedrijfswoning niet toegestaan;
- h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- i. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 5.4.2 voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- m. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- o. bij toename van verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- p. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

5.5.2 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

- a. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoelinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet mag worden vergroot;
- c. voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- 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 danwel hogere grenswaarde;
- i. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing

- k. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
 3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
 4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
 5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
 6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.

5.5.3 Wijzigingsbevoegdheid 'specifieke vorm van bedrijf - 58'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' de

bestemming van de gronden te wijzigen om andersoortige bedrijfsactiviteiten dan groen- en grondrecyclingsbedrijf toe te staan in de categorieën 3 en 4 mits door middel van een milieutoets wordt aangetoond dat de nieuwe activiteiten op het vlak van milieuhygiëne niet een hogere belasting veroorzaken dan een groen- en grondrecyclingsbedrijf. Bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht bodem en water alsmede de verkeersaantrekkende.

Artikel 6 Bedrijf - Buitengebied gebonden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Buitengebied gebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 6.4.2;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
 - herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan.
- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
gothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
bebouwde oppervlakte	maximaal de bestaande bebouwde oppervlakte die per bedrijf is opgenomen in de tabel in 6.4.2
bedrijfswoning	
gothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 9 m
inhoud	maximaal 900 m ³ ; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 900 m ³ , geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 45 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
gothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m

bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' de bouwhoogte van silo's maximaal 20 m mag bedragen
---	--

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

6.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder c teneinde een vergroting binnen de planperiode toe te staan van de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:

- de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, die is opgenomen in de tabel in 6.4.2 met niet meer dan 25% wordt vergroot;
- in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 42' geen vergroting van de oppervlakte toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de genoemde aanduiding de volgende maximale oppervlakte toegestaan:

Aanduiding	Bebouwde oppervlakte
specifieke vorm van bedrijf - 5	5.912 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 15	1.322 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 30	1.570 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 36	3.803 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 38	5.074 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 39	2.435 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 45	1.857 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 47	4.062 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 48	7.432 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 55	1.407 m ²

- zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert (zuinig ruimtegebruik);
- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt;
- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- het plaatsen van kampeermiddelen;
- buitenopslag, behoudens buitenopslag van zand, grind en grond bij een loonwerkbijbedrijf, tot een maximum van 1000 m³.

6.4.2 Agrarisch verwante bedrijven

Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde niet-agrarische bedrijven toegestaan.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, inclusief overkappingen, exclusief bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen
specifieke vorm van bedrijf - 5	Zinkskeslaan 2	champignonmest-composteringsbedrijf	5813 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 6	Neerkantseweg 11	champignonmest-bewerking en -	884 m ²

		handelsbedrijf	
specifieke vorm van bedrijf - 7	Neerkantseweg 37	composthandel	388 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 12	Heieindseweg 12	dierenpension	954 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 15	Oude Neerkantseweg 9	fouragehandel	1322 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 25	Berktsedijk 5a	hondenkennel	552 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 26	Hoogdonkseweg 4a/ 4b	hoveniersbedrijf	590 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 30	Belgerenseweg 39	loonwerkbedrijf	1570 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 31	Griendtsveenseweg 33/ 35	loonwerkbedrijf	3860 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 32	Heittrak 14	loonwerkbedrijf	689 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 33	Hazeldonkseweg 11	loonwerkbedrijf	1959 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 34	Hogebrug 3	loonwerkbedrijf	1400 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 35	Korte Zeilkens 20	loonwerkbedrijf	1848 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 36	Kwadestaartweg 9/ 9a	loonwerkbedrijf	3803 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 37	Loon 66	loonwerkbedrijf	863 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 38	Lupinenweg 8/ Zonnewende 19	loonwerkbedrijf/ mestverwerkingsbedrijf	5018 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 39	Meistraat 47	loonwerkbedrijf	2435 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 40	Neerkantseweg 10	loonwerkbedrijf	2167 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 41	Maasveld 4	agrarisch technisch hulpbedrijf	1727 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 42	Wittedijk 8	loonwerkbedrijf	1807 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 43	Voorpeelweg 12	loonwerkbedrijf	197 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 44	Voorpeelweg 28	loonwerkbedrijf	1245 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 45	Goorweg 17	landbouwmechanisatiebedrijf	857 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 46	Neerkantseweg 9	landbouwmechanisatiebedrijf	1740 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 47	Leenselweg 6	landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf	4056 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 48	Vestingweg 3	landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf	6393 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 55	Liesselseweg 214a	veetransportbedrijf	1330 m ²
specifieke vorm van bedrijf - 56	Korte Zeilkens 2/ 4	veetransportbedrijf	879 m ²

6.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder e teneinde opslag van zand, grind en grond bij een loonwerkbedrijf (buitenopslag) toe te kunnen staan tot een maximum van 2.500 m³, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de opslag tijdelijk is en niet langer dan één jaar zal plaatsvinden;
- zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging naar andere bedrijfsvorm

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde een andere vorm van bedrijvigheid toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 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 gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel (woon)boerderijpand plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de

- situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels opgenomen Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbare bedrijven;
 - c. de omvang van het bestemmingsvlak mag:
 1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven niet meer dan 5.000 m²;
 - d. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
 - e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - h. bij het wijzigien naar een andere bedrijfsvorm is het oprichten of de herbouw van een bedrijfswoning niet toegestaan;
 - i. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
 - j. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - k. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan in de tabel in 6.4.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
 - n. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - p. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - q. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - s. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
 - t. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.6.2 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

- a. deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet mag worden vergroot;
- c. voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- 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 danwel hogere grenswaarde;
- i. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing

- k. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie, ondergeschikt aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen van amfibieën, bosvogels en plantengezelschappen;
- d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten zoals heide, stuifzand, poelen, vijvers en paden;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. vrije meandering van de beek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - meanderzone';
- g. een kleinschalige horecavoorziening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - kleinschalige horeca';
- h. een africhtterrein voor een politiehondenclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 8';
- i. een speelparcours, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - speelparcours';
- j. een motorclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 9';
- k. (extensief) recreatief medegebruik;
 - l. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- m. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en schuilgelegenheden zijn toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte informatievoorzieningen en entreevoorzieningen	maximaal 3 m
bouwhoogte schuilgelegenheden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik	maximaal 3 m
bebouwde oppervlakte schuilgelegenheden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik	maximaal 15 m ² per schuilgelegenheid
bebouwde oppervlakte nutsvoorzieningen	bestaand
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 2 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. lawaaisporten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 9';
- c. het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. de oppervlakte van een kleinschalige horecavoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - kleinschalige horeca' mag niet meer bedragen dan 110 m²

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het

bevoegd gezag de in het schema onder 7.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw/ bosbeheer, landschapsbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen;
- het kappen/vellen van bomen in het kader van de bosbouw en houtproductie, mits vervangende herplant plaatsheeft.

7.4.3 Toetsing

De in 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder 7.4.4 opgenomen criteria.

7.4.4 Schema

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
<ul style="list-style-type: none"> het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; het verwijderen van houtopstanden; het diepwoelen of - ploegen van de bodem; het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; 	<ul style="list-style-type: none"> de activiteiten zijn noodzakelijk in het kader van bos- en/of natuurbeheer; de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- landschappelijke inpassing;
- een kabel- en leidingstrook;
- gronden, die deel uit (gaan) maken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding 'ehs - toegevoegd' ;
- ter hoogte van Helmondsingel 131, een ontsluitingspunt dat uitkomt op de Helmondsingel.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- Uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte lichtmasten	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 m

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- de situering en de afmetingen van bebouwing;
- de situering van in - en uitritten en nutsgebouwen.

Deze nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- wanneer dit noodzakelijk is ten behoeve van de verkeersveiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horecabedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 9.4.2;
- bedrijfswoningen;
- aan-huis-verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswooning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswooning niet is toegestaan.
- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
goothoogte	maximaal 6 m
bouwhoogte	maximaal 6 m
bebouwde oppervlakte	maximaal de bestaande bebouwde oppervlakte die per bedrijf is opgenomen in de tabel in 9.4.2
bedrijfswooning	
goothoogte	maximaal 6 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 900 m ³
bijgebouwen bij bedrijfswooning	
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
goothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 m bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder c teneinde een vergroting binnen de planperiode toe te staan van de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:

- de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, die is opgenomen in de tabel in 9.4.2 met niet meer dan 15% wordt vergroot;
- zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert (zuinig ruimtegebruik);
- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt;
- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;

- c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen;
- e. horecadoeleinden in de vorm van discotheken, bardancings en seksinrichtingen.

9.4.2 Horecabedrijven

Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde horecabedrijven toegestaan.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, inclusief bedrijfswoning
specifieke vorm van horeca - 1	Langstraat 140	café en garagebedrijf	café: 158 m ² ; garagebedrijf: 190 m ²
specifieke vorm van horeca - 2	Liesselseweg 183	café	385 m ²

9.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 10.4.2;
- b. bedrijfswoningen;

met daarbij behorende:
tuinen, erven en verhardingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Uitsluitend bij het internaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' zijn maximaal 2 bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan.
- c. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

gebouwen	
gothoogte	maximaal 8 m
bouwhoogte	maximaal 12 m
bebouwde oppervlakte	maximaal de bestaande bebouwde oppervlakte die per maatschappelijke voorziening is opgenomen in de tabel in 10.4.2
bedrijfswoning	
gothoogte vrijstaande bedrijfswoning	maximaal 4,5 m
bouwhoogte vrijstaande bedrijfswoning	maximaal 9 m
inhoud	maximaal 900 m ³
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
gothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' dat de bouwhoogte en gothoogte 12,5 m mogen bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' geldt dat de afstand tot de as van de weg waaraan gebouwd wordt niet minder dan 15 m mag bedragen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder c teneinde een vergroting binnen de planperiode toe te staan van de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:

- de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, die is opgenomen in de tabel in 10.4.2 met niet meer dan 15% wordt vergroot;
- zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert (zuinig ruimtegebruik);
- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt;
- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- het plaatsen van kampeermiddelen;
- seksinrichtingen.

10.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, exclusief bedrijfswoning
specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Mr. De Jonglaan 4 -6 -8	internaat	6.829 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Oude Peelstraat 95	opslagterrein mobiele verdediging	6.675 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Molenhuisweg 4a	molen	57 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 4	Hazeldonkseweg 1a	jongerenvereniging	409 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 5	Hanenbergweg 3	jongerenvereniging	190 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 6	Tramweg ong	schuttersgilde	114 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 7	Striijen ong	schuttersgilde	65 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 8	Hazeldonksedreef	begraafplaats	0 m ²
specifieke vorm van maatschappelijk - 9	ten zuiden van Rijntjesdijk	begraafplaats	0 m ²

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' wijzigen in de bestemming 'Bos', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuurgebied in te richten;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen van amfibieën, bosvogels en plantengezelschappen;
- het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten zoals heide, stuifzand, poelen, vijvers en paden;

- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- g. recreatief verblijf ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van:
 - 1. schuilgelegenheden ten behoeve van het recreatief medegebruik;
 - 2. nutsvoorzieningen;
 - 3. maximaal één recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 - 4. bijgebouwen bij de recreatiewoning.
- b. Recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar de woning is gesitueerd ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan of op of na dat tijdstip rechtens mogen bestaan krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning die is aangevraagd voor dat tijdstip.
- c. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

schuilgelegenheid	
bouwhoogte	maximaal 3 m
bebouwde oppervlakte	maximaal 15 m ²
nutsvoorziening	
bouwhoogte	bestaand
bebouwde oppervlakte	bestaand
recreatiewoning	
goothoogte	maximaal 2,75 m
bouwhoogte	maximaal 5,5 m
bebouwde oppervlakte	maximaal 45 m ²
inhoud	maximaal 175 m ³
bijgebouwen bij recreatiewoning	
goothoogte	maximaal 2,50 m
bouwhoogte	maximaal 5,5 m
bebouwde oppervlakte	15 m ²

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte informatievoorzieningen en entreevoorzieningen	maximaal 3 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 2 m

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. lawaaisporten;
- c. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen.

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

11.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 11.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw/ bosbeheer, landschapsbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen;

11.4.3 Toetsing

De in 11.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder 11.4.4 opgenomen criteria.

11.4.4 Schema

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
<ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het verwijderen van houtopstanden; • het diepwoelen of - ploegen van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; 	<ul style="list-style-type: none"> • de activiteiten zijn noodzakelijk in het kader van bos- en/of natuurbeheer; • de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; • de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatiebedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in [12.4.2](#);
- bedrijfswoningen, met dien verstande dat de binnen deze bestemming aanwezige woningen (niet zijnde recreatiewoningen) als bedrijfswoningen worden aangemerkt;
- aan-huis-verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;

alsmede voor:

- het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden en voor groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- Per bestemmingsvlak is maximaal het in de tabel in [12.4.2](#) voor het betreffende bedrijf opgenomen aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' zijn maximaal 167 recreatiewoningen toegestaan, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een bedrijfsmatige opzet van het beheer van de recreatiewoningen.
- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
gothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 12 m
bebouwde oppervlakte	maximaal de bestaande bebouwde oppervlakte die per bedrijf is opgenomen in de tabel in 12.4.2
bedrijfswoning	
gothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6,5 m
inhoud	maximaal 900 m ³
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
gothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 5,5 m
recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4'	
gothoogte	maximaal 2,75 m
bouwhoogte	maximaal 5,5 m
inhoud	maximaal 260 m ³ , met dien verstande dat voor maximaal 8 recreatiewoningen een

	maximale inhoud van 520 m ³ geldt
onderlinge afstand tussen recreatiewoningen, gemeten 1 m boven peil	minimaal 3,5 m
afstand tot de bestemmingsgrens	minimaal 8 m
gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen e.d.) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4'	
gothoogte	maximaal 5,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
bebouwde oppervlakte	maximaal 2.300 m ²
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7'	
bouwhoogte	maximaal 7 m
trekkershutten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 13'	
gothoogte	maximaal 2,2 m
bouwhoogte	maximaal 3,5 m

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 m bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12' mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7' mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten, vlaggenmasten en sport- en spelattributen waarvan de bouwhoogte maximaal 8 m mag bedragen.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.2 teneinde een vergroting binnen de planperiode toe te staan van de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:

- de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsbebouwing, die is opgenomen in de tabel in 12.4.2 met niet meer dan 15% wordt vergroot;
- zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert (zuinig ruimtegebruik);
- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt;
- de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen 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;
- permanente bewoning van kampeermiddelen of recreatiewoningen;
- lawaaisporten;
- militaire oefeningen;
- detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming.

12.4.2 Recreatiebedrijven

Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde recreatiebedrijven toegestaan.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, exclusief bedrijfswoning	Maximum aantal bedrijfswoningen

specifieke vorm van recreatie - 1	Paalberg 5	bed & breakfast en kleinschalige horeca	250 m ²	1
specifieke vorm van recreatie - 2	Soemeersingel 87	bed & breakfast en kleinschalige horeca	465 m ²	1
specifieke vorm van recreatie - 3	Soemeersingel 127	ijsboerderij en kleinschalige horeca	715 m ²	1
specifieke vorm van recreatie - 4	Biesdeel 2a/4/6	recreatiebedrijf	zie regels 12.2.2	2
specifieke vorm van recreatie - 7	Snoertsebaan 9	bed & breakfast en kleinschalige horeca	4.225 m ²	0
specifieke vorm van recreatie - 8	Reigerbekweg ong	bed & breakfast en kleinschalige horeca	750 m ²	0
specifieke vorm van recreatie - 12	Hanenbergweg ong.	visvijver	0 m ²	0
specifieke vorm van recreatie - 13	Paardekopweg 2	trekkershutten met berging/ sanitairruimte	385 m ²	1

12.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

12.4.4 Parkeren

De terreinen dienen zodanig te worden ingericht dat in de parkeerbehoefte per recreatieve voorziening op het betreffende terrein zelf kan worden voorzien.

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

12.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 12.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

12.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

12.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 12.5.1 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 12.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

12.5.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevings-- vergunning voor werken en werkzaamheden
<ul style="list-style-type: none"> het winnen van bosstrooisel of mos; het diepploegen en diepwoelen van de bodem; het graven, ophogen en egaliseren van de bodem; het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen; het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparatuur 	indien de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in stand worden gelaten

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 13.4.2;
- bedrijfswoningen, met dien verstande dat de binnen deze bestemming aanwezige woningen (niet zijnde recreatiewoningen) als bedrijfswoningen worden aangemerkt;
- aan-huis-verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- Per bestemmingsvlak is maximaal het in de tabel in 13.4.2 12.4.2 voor het betreffende bedrijf opgenomen aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan.
- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

(bedrijfs)gebouwen	
goothoogte	bestaand
bouwhoogte	maximaal 10 m
bebouwde oppervlakte	maximaal de bestaande bebouwde oppervlakte die per bedrijf is opgenomen in de tabel in 13.4.2
bedrijfswoning	
goothoogte	maximaal 6 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 900 m ³
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ²
goothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

- Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - 3', 'specifieke vorm van sport - 4', 'specifieke vorm van sport - 5' en 'specifieke vorm van sport - 6' gelden de volgende maatvoeringseisen:

goothoogte	maximaal 4 m
bouwhoogte	maximaal 7 m

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 m bedragen.
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - 3', 'specifieke vorm van sport - 4', 'specifieke vorm van sport - 5' en 'specifieke vorm van sport - 6', gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte lichtmasten	maximaal 15 m
bouwhoogte sport- en spelattributen	maximaal 8 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 4 m

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen 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;
- lawaaisporten;

- c. militaire oefeningen;
- d. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming.

13.4.2 Sportvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde sportvoorzieningen toegestaan.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, exclusief bedrijfswoning	Maximum aantal bedrijfswoningen
specifieke vorm van sport - 1	Kranenmortelweg ong.	ruiterclub	130 m ²	0
specifieke vorm van sport - 2	Moorveld ong.	ruiterclub	50 m ²	0
specifieke vorm van sport - 3	Liesselseweg 205	sportvelden	190 m ²	0
specifieke vorm van sport - 4	Sportweg ong.	sportvelden	66 m ²	0
specifieke vorm van sport - 6	Kuilvenweg 3	sportvelden	189 m ²	0
specifieke vorm van sport - 7	Leenselweg 4-4a	manege	2.733 m ²	1
specifieke vorm van sport - 10	Kerkeindseweg 9	manege	1.692 m ²	1

13.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

13.4.4 Parkeren

De terreinen dienen zodanig te worden ingericht dat in de parkeerbehoefte per sportvoorziening op het betreffende terrein zelf kan worden voorzien.

13.4.5 Evenementen

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek, of op sociaal-cultureel vlak; en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
- b. het evenement duurt maximaal 3 (aangesloten) dagen en mag maximaal 4 x per jaar plaatsvinden;
- c. het opbouwen en afbreken van een evenement mag in totaal maximaal 7 dagen duren;
- d. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
- e. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- f. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een stroomweg (max. 4 rijstroken) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg';
- b. een gebiedsontsluitingsweg (max. 2 rijstroken) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- c. een erftoegangsweg (verhard; max. 2 rijstroken) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg';
- d. een onverharde weg (maximaal 1 rijstrook) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg';

met daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, bermen, sloten en wegbeplantingen;

alsmede voor:

- f. overkluisde watergangen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend toegestaan zijn nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Voor het bouwen van nutsgebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

bebouwde oppervlakte per gebouw	maximaal 10 m ²
bouwhoogte	maximaal 3 m

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte lichtmasten	maximaal 18 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 15 m

14.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

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

14.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- het verharderen van onverharde wegen.

14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

14.4.3 Toetsing

De in 14.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' de gebiedsontsluitingswegen worden gewijzigd in erftoegangswegen en hiertoe de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' wordt opgenomen,
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' de erftoegangswegen worden gewijzigd in gebiedsontsluitingswegen en hiertoe de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' wordt opgenomen,
- mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- het woon- en leefklimaat worden niet onevenredig aangetast;
 - de wijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van aanliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de afwikkeling van het treinverkeer;

alsmede voor:

- oversteekmogelijkheden ten behoeve van het overige verkeer;
- overkluisde watergangen;
- andere infrastructurele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 10 m.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterwegen;
- wateraanvoer en waterafvoer;
- de waterhuishouding;
- bruggen;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden.

16.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- voor het opslaan van (onklare) voertuigen of onderdelen hiervan;
- voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- als ligplaats voor woonboten.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
- aan-huis-verbonden bedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in [17.3.2](#);
- kleinschalig kamperen binnen de bestemmingsvlakken met de adressen zoals opgenomen in de tabel in [17.3.3](#);
- nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

- Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal woningen geldt;
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - herbouw van een woning niet is toegestaan.
- Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.

17.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende maatvoeringseisen:

gothoogte	maximaal 4,5 m
bouwhoogte	maximaal 9 m
inhoud	<p>maximaal 900 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 900 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud;</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' geldt 900 m³ als maximale inhoud;</p> <p>ter plaatse van Hazeldonksedreef 6 is een maximale inhoud van 750 m³ toegestaan;</p> <p>indien de woning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpanidige stalgedeelten ten behoeve van de woning is toegestaan</p>
dakhelling	<p>minimaal 12 graden</p> <p>maximaal 70 graden</p>

indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen
--

17.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- Indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- Indien binnen een bestemmingsvlak geen aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, mogen bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan.
- Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m ² maximaal 200 m ² op percelen waar een aan-huis-verbonden bedrijf is toegestaan maximaal 300 m ² ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 14' maximaal 350 m ² ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 15' maximaal 500 m ² ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 16' maximaal 220 m ² ter plaatse van aanduiding 'bijgebouwen'
goothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 6 m

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 m

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel;
- verblijfsrecreatie, met uitzondering van kleinschalig kamperen als bedoeld in 17.1;
- het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van kleinschalig kamperen als bedoeld in 17.1;
- aan-huis-verbonden bedrijven, met uitzondering van aan-huis-verbonden bedrijven als bedoeld in 17.1;

17.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijven

- Ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de volgende tabel zijn de in de tabel genoemde aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan.
- De bedrijfsvloeroppervlakte van de aan-huis-verbonden bedrijven mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven.

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Maximale bedrijfsvloeroppervlakte
specifieke vorm van wonen- 1	<i>vervallen</i>		
specifieke vorm van wonen- 2	Voorpeelweg 13	bouwservicebedrijf	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 3	Hanebergweg 20	computerreparatiebedrijf	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 4	Hanebergweg 4a	hoveniersbedrijf	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 5	Lage Brugweg 5	dag- en nachtopvang en verblijf	250 m ²
specifieke vorm van wonen- 6	Baarschotweg 9	hoveniersbedrijf	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 7	Heittrak 26	hoveniersbedrijf	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 8	Slootweg 2	hoveniersbedrijf	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 9	Leensel 22	kattenpension	200 m ²
specifieke vorm van wonen- 10	Loo 43	keuring landbouwmachines	200 m ²
specifieke vorm van wonen-	Astensdreef 3	theetuin	200 m ²

11			
specifieke vorm van wonen-12	Hemelrijkseweg 20	machinale houtbewerking	210 m ²
specifieke vorm van wonen-13	Hazeldonksedreef 4	bed & breakfast	250 m ²
specifieke vorm van wonen-17	Oude Peelstraat 91	huisvesting van arbeidsmigranten tot een maximaal aantal van 40	366 m ²

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 13' zijn ten behoeve van de bed & breakfast niet meer dan 15 bedden toegestaan.
- d. De bedrijven-aan-huis mogen uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning, met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' is toegestaan dat het bedrijf wordt uitgeoefend door een derde.

17.3.3 Kleinschalig kamperen

- a. Binnen de bestemmingsvlakken met de adressen zoals opgenomen in de volgende tabel is kleinschalig kamperen toegestaan.

Adres	Toegestane activiteit
Brouwhuisweg 55, Vlierden	Kleinschalig kamperen
Veenpluisweg 4, Neerkant	Kleinschalig kamperen
Berksedijk 5, Liessel	Kleinschalig kamperen
Voortseweg 90, Deurne	Kleinschalig kamperen
Centurioweg 7, Liessel aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - 1'	Kleinschalig kamperen

- b. Voor kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
1. Er zijn uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke) toegestaan.
 2. Er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan.
 3. Iedere kampeerplaats heeft een omvang van minimaal 100 m².
 4. Kampeermiddelen dienen op minimaal 50 meter afstand van gebouwen en percelen van derden te worden geplaatst.
 5. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
 6. Permanente bewoning van kampeermiddelen of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan.

17.3.4 Statische opslag in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' is statische opslag toegestaan.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag mag niet meer bedragen dan 1.000 m². Indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag meer bedraagt dan 1.000 m², geldt de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximale bedrijfsvloeroppervlakte.
- c. Statische opslag is niet toegestaan in kassen.

17.3.5 Aan-huis-verbonden beroepen

In een woning en de bijgebouwen bij de woning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Kleinschalige recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.3.1 en 17.3.2 teneinde kleinschalige recreatieve bedrijfsactiviteiten toe te staan in de vorm van een theetuin e.d., mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kleinschalige recreatieve bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. de kleinschalige recreatieve bedrijfsactiviteiten dienen gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie;
- c. de gebruiker van de woning dient zelf de bedrijfsmatige activiteit te ontplooiën;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteit mag in totaal niet meer bedragen dan 200 m²;
- e. uitsluitend bestaande bebouwing mag voor de activiteit worden gebruikt;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. detailhandel wordt slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

17.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.3.1 onder d en e ten behoeve van het gebruik van de aanwezige bebouwing voor recreatieve nevenactiviteiten, zoals kampeerboerderijen, kamphuizen, kaasboerderijen en overeenkomstige bedrijven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. het gebruik moet passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- e. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw', waarbij de navolgende functies kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, kaasboerderij en theeschenkerij en qua aard overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) bij de erfinrichting.
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

17.4.3 Trekkershutten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.3.1 onder d en e teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' de situering van trekkershutten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
 - 1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m²;
 - 2. goothoogte: max. 2,20 m;
 - 3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- c. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- d. opslag is niet toegestaan;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
 - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j. permanente bewoning is niet toegestaan;
- k. huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- l. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

- m. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Wijzigen woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. splitsing is uitsluitend toegestaan bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en bij (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;
- c. de bestaande situering van de te splitsen woning mag niet worden gewijzigd;
- d. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand;
- e. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- f. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- g. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;
- h. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
 - i. per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²;
- j. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;
- k. de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

17.5.2 Wijziging agrarisch verwante bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen deze gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' danwel 'Bedrijf' teneinde een agrarisch verwant bedrijf of niet-agrarische bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel';
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- e. als voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- f. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 als opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- g. maximaal 400 m² van het bestaande vloeroppervlak mag worden aangewend voor de activiteit, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 2', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 5' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 13' waarbinnen maximaal 600 m² voor deze functie mag worden aangewend;
- h. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - i. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing), dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 - j. detailhandel is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van het betreffende bedrijf;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke aanvraag.
 - 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 - 3. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- n. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;

- o. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- p. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- s. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 18 Wonen - Woonwagenstandplaats

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonwagens, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwagenstandplaats 1' maximaal 6 woonwagenstandplaatsen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwagenstandplaats 2' maximaal 20 woonwagenstandplaatsen zijn toegestaan;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

- a. Per woonwagenstandplaats is maximaal 1 woonwagen dan wel woning toegestaan,
- b. Herbouw van de bestaande woonwagen is, voor zover het de situering van de woonwagen betreft, niet toegestaan, tenzij:
 - 1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën/ bestaande situering;
 - 2. de voorgevel van de te herbouwen woonwagen wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 - 3. het bepaalde in 18.2.2 wordt in acht genomen.

18.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. De woonwagens mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. De woonwagen mag uitsluitend vrijstaand worden opgericht.
- c. Voor het bouwen van een woonwagen gelden de volgende maatvoeringseisen:

gothoogte	maximaal 3,5 m
bouwhoogte	maximaal 5,5 m
gevelbreedte	maximaal 7 m
lengte woonwagen	maximaal 18 m
onderlinge afstand tussen twee woonwagens/ woningen	minimaal 3 m
dakhelling	maximaal 45 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling de dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen en dakkapellen

18.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 m achter de voorgevel van de woonwagen en het verlengde daarvan.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

gezamenlijke oppervlakte buiten de 'bebouwingsgrenzen'	maximaal 40 m ²
gezamenlijke oppervlakte buiten de 'bebouwingsgrenzen'	bestaand
bouwhoogte	maximaal 3,5 m

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 m

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Onderlinge afstand

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale onderlinge afstand tussen twee woonwagens/woningen, mits:

- hier vanuit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen bestaat, en;
- dit blijkt uit een positief advies van de gemeentelijke of regionale brandweer.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel;
- verblijfsrecreatie;
- een seksinrichting.

18.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen

In een woning en de bijgebouwen bij de woonwagen is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40 m².
- Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.

Artikel 19 Leiding

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de aanleg en instandhouding van een brandstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof';
- de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- de aanleg en instandhouding van een hogedruk waterleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water'.

waarnaast tevens het bepaalde in 31.3 van toepassing is.

19.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

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

19.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen;
 - e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - f. het vellen of rooien van houtgewas;
- en ter plaatse van de aanduiding 'leiding brandstof' tevens de volgende werken en werkzaamheden:
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen (ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en/of het ophogen van gronden);
 - h. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - i. het aanleggen van drainage;
 - j. het aanleggen, vergraven en dempen van greppels en sloten.

19.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

19.4.3 Toetsing

De in 19.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door de genoemde werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vraagt het bevoegd gezag een advies van de beheerder.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Leiding' ter plaatse van de aanduiding zoals genoemd onder 19.1 te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Leiding' vervalt, indien de leiding feitelijk buitenwerking is gesteld danwel definitief niet wordt aangelegd.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van een archeologisch monument.

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

20.2.1 Omgevingsvergunningplicht

- a. Het is verboden aan een gemeentelijk archeologische monument te beschadigen of te vernielen.
- b. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:
 - 1. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 0,25 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 - 2. het roeren en omwoelen van gronden;
 - 3. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen;
 - 4. het ophogen en egaliseren van gronden;
 - 5. het veranderen van de bestemming van de grond
 - 6. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - 7. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
 - 8. het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.
 - 9. het zoeken naar archeologische voorwerpen en resten, of wel handmatig als met een metaaldetector of andere opsporingsapparatuur.

20.2.2 Toetsing

- a. De in 20.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het

terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.2.3 Archeologisch onderzoek

De in 20.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
- b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of

Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

20.2.4 Intrekking vergunning

De vergunning kan door het bevoegd gezag worden ingetrokken indien:

- a. blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. blijkt dat de vergunninghouder de voorschriften verbonden aan de vergunning niet naleeft, of
- c. de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd, dat het belang van het beschermde gemeentelijk monument zwaarder dient te wegen.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

21.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;
 - b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
 - c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 - d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.
- uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,30m beneden het maaiveld.

21.2.2 Toetsing

- a. De in 21.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord. Tevens is het bepaalde onder 22.2.3 van toepassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.2.3 Archeologisch onderzoek

De in 21.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
- b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of

c. Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

22.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.

uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,50m beneden het maaiveld.

22.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 22.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
- c. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

22.2.3 Toetsing

- a. De in 22.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.2.4 Archeologisch onderzoek

De in 22.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
 - b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of
- Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

23.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;
 - b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
 - c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 - d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.
- uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,50m beneden het maaiveld.

23.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 23.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
- c. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m².

23.2.3 Toetsing

- a. De in 23.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.2.4 Archeologisch onderzoek

De in 23.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of
- b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of

Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

Artikel 24 Waarde - Attentiegebied EHS

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Attentiegebied EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de nabijgelegen natte natuurplek.

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

24.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de onder 24.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

24.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 24.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

24.2.3 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden te verlenen, vraagt het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde watergezag om advies.

24.2.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevings-vergunning voor werken en werkzaamheden
<ul style="list-style-type: none"> het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds aanwezige drainage; het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen; het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk 	<p>indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden de waterhuishoudkundige situatie in de EHS niet onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast.</p>

Artikel 25 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden in de vorm van:

- de zeldzame, zeer gave en herkenbare oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur, in zowel de kern Helenaveen als daarbuiten (binnen dit plangebied), als resultante van de veenkoloniale ontginningsgeschiedenis tot landbouwgrond in het algemeen;
- de historisch-ruimtelijke/ stedenbouwkundige en landschappelijke waarden gevormd door de bijzondere samenhang en kwaliteiten van de volgende ruimtelijke aspecten in het bijzonder:
 - het patroon van wegen, de vaarten/wateren en de verkaveling;
 - de vele onverharde (smalle) wegen en jaagpaden langs de vaarten;
- de functieverdeling en visuele verschijningsvorm van de gronden (besloten openbare ruimte met wegen, vaarten en beplantingen, de open agrarische gronden en de besloten natuur- en bosterreinen);
- de verschijningsvorm en situering van bebouwing (de grotere ontginningsboerderijen langs de Helenavaart, aan de koppen van de zijvaarten; de kleinere boerderijen en woningen langs de Soemeersingel;
- de (relaties met de) landschappelijke omgeving.

25.2 Bouwregels

Op de in deze bestemming gelegen gronden gelden voor bouwwerken de volgende voorwaarden:

- nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', mits de waarden als bedoeld in 25.1 niet onevenredig worden aangetast;
- de bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van gebouwen mogen niet worden vergroot dan wel verkleind;
- vervangende herbouw ter plaatse en in dezelfde maatvoering is toegestaan voor zover het betreft aan- en bijgebouwen.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- de lengte, breedte, goothoogte en/of totale hoogte;
 - de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
 - de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;
- mits:
- dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing of vanwege de ligging in een waardevol ensemble;

2. vooraf het advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Nieuwbouw van een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 25.2 onder b teneinde de nieuwbouw van een bijgebouw toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een rijksmonument of een gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand, zoals omschreven in de bijlage bij deze regels, Bijlage Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- f. de bijgebouwen worden gebouwd op tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- h. de goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- i. de dakhelling dient gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw.

25.4.2 Andere situering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 25.2 onder c, teneinde bij herbouw af te wijken van de voorgeschreven situering, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorgevel wordt gesitueerd in het verlengde van de rooilijn van de naastgelegen bestaande hoofdgebouwen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- e. er geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- f. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

25.4.3 Veranderen gevelindeling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 25.2 onder c, teneinde de bestaande gevelindeling te veranderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het betreft een rijksmonument of gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- e. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

25.4.4 Andere maatvoering hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 25.2 onder d, teneinde de bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van hoofdgebouwen met maximaal 10 % te verkleinen of te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast;
- b. overschrijding van de hiervoor genoemde rooilijnen is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers en balkons, indien dit uit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en tevens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- c. de diepte bedraagt niet meer dan 1,25 m;
- d. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
- e. de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de weg, bedraagt niet minder dan 1 m;
- f. voor zover het betreft een rijksmonumenten of een gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige

- samenhang, zoals omschreven in Bijlage Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- i. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- j. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- k. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

25.4.5 Andere maatvoering bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 25.2 onder d en e, teneinde de goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van bijgebouwen met maximaal 10 % te verkleinen of te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een rijksmonument of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht.

25.4.6 Nutsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in deze regels, teneinde de nieuwbouw van gebouwen van openbaar nut toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter, zoals omschreven in Bijlage Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- e. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

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

25.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van wegen en paden;
- b. het wijzigen van het profiel van vaarden en waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan;
- c. het wijzigen van het waterpeil door bemalen, opstuwen of afdammen;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- e. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen en vellen of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- g. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- h. het verwijderen van houtopstanden.

25.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 25.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen

25.5.3 Toetsing

De in 25.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, landschappelijke, en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

25.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.6.1 Sloopverbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (sloopvergunning) bebouwing geheel of gedeeltelijk te (doen) slopen.

25.6.2 Uitzonderingen sloopvergunningplicht

Het onder 25.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

25.6.3 Toetsing

De in 25.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, architectonische, en/of stedenbouwkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Artikel 26 Waarde - Molenbiotoop

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

26.2 Bouwregels

Op de in 26.1 bedoelde gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:

- binnen een afstand van 100 meter uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan 1/30 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Zie voor de onderkant van de verticaal staande wiek het volgende schema:

Aanduiding	Naam	Adres	Plaats	Onderkant verticaal staande wiek
vrijwaringszone - molenbiotoop 1	Johanne Elizabeth	Molenhuisweg 4	Vlierden	3,3 m (inclusief belthoogte van 2,70 m)
vrijwaringszone - molenbiotoop 2	De Volksvriend	Hoofdstraat 30	Liessel	3,7 m (inclusief belthoogte van 3,20 m)

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2 teneinde hogere bouwwerken op te richten overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

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

26.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag gronden te beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting.

26.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen

26.4.3 Toetsing

- De in 26.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element niet onevenredig worden aangetast.
- De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de te verwachten hoogte van de boom niet groter is dan de uitkomst van de formule als opgenomen in 26.2
- Indien de te verwachten hoogte van de boom groter is dan de uitkomst van de formule als opgenomen in 26.2, dan dient hierover tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige

Artikel 27 Waterstaat - Waterbergingsgebied

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van de gronden.

27.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 2 m bedragen.

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 toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming, mits het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd is.

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

27.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of wijzigen van kaden.

27.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 27.4.1 vervatte 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 het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend.

27.4.3 Toetsing

Ten aanzien van de onder 27.4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 Anti-dubbelregel

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Specifieke bouwaanduiding - onbebouwd bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd bouwvlak' geldt dat er geen gebouwen zijn toegestaan. Uitsluitend is de bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld verharding, (mest)silo e.d. toegestaan, alsmede de vervanging hiervan.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw van een woning, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
- het gebruik van (bedrijfs)woningen voor bed & breakfast voorzieningen;
- de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in recreatieve verblijfsvoorzieningen.

30.2 Dubbelbestemming - enkelvoudige bestemmingen

Voorzover voor gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks- en bouwregels, binnenplanse omgevingsvergunningen voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en wijzigingsbepalingen van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de bepalingen van de dubbelbestemming(en) in acht te worden genomen.

30.3 Dubbelbestemming en aanduidingen onderling

Voorzover de dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- in de eerste plaats de bepalingen van 31.2;
- in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 19 Leiding;
- in de derde plaats de bepalingen van Artikel 26 Waarde - Molenbiotoop;
- in de vierde plaats de bepalingen van Artikel 25 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

30.4 Parkeren

30.4.1 Parkeernormen

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

30.4.2 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 30.4.1 mits de afwijking in overeenstemming is met het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013' inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Geluidzone - vliegveld

31.1.1 Verbodsbepaling

In afwijking van het overige in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen, in te richten of te gebruiken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld 35-40 Ke', te weten het gebied tussen de 35 en 40 Ke-lijn, behorende bij het vliegveld.

31.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.1.1 teneinde het oprichten van geluidsgevoelige objecten en/of het aanleggen, inrichten of gebruiken van geluidsgevoelige terreinen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld 35-40 Ke', mits hierbij wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen per aangeduid Ke-gebied.

31.2 Milieuzone - waterwingebied

31.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' is de bestemming mede gericht op het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden alsmede voor de winning, zuivering en transport van drinkwater

31.2.2 Bouwregels

Op de in 31.2.1 bedoelde gronden mag geen bebouwing worden opgericht.

31.2.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bouwwerken drinkwaterwinning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de drinkwaterwinning toe te staan, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 100 m²;
2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
3. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 6 m;
4. de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

b. Bouwwerken andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming(en), waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits de landschappelijke- en natuurwaarden alsmede de belangen van de drinkwaterwinning niet onevenredig worden aangetast. Over de belangen van de drinkwaterwinning dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de beheerder van drinkwaterwingebied.

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

a. Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

1. het verwijderen van houtopstanden;
2. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
3. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;
5. het aanbrengen van ondergrondse leidingen.

b. Uitzonderingen vergunningplicht

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

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw / bosbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

c. Toetsing

De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijdigheid ontstaat met het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden en de winning, zuivering en het transport van drinkwater

31.3 Veiligheidszone - leiding

31.3.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten dan wel nieuw in gebruik te nemen.

31.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.3.1 en toestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel opgericht, mits het bouwwerk aantoonbaar slechts een geringe toename van de normering van het groepsrisico met zich meebrengt en hier schriftelijk advies over wordt ingewonnen.

31.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging in transportparameters de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

31.4 Veiligheidszone - lpg

31.4.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

31.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' 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.

31.5 Vrijwaringszone - boringvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - boringvrije zone' is het niet toegestaan om dieper te boren dan 30 meter beneden maaiveld, behoudens daartoe strekkende vergunning van de provincie Noord-Brabant.

31.6 Vrijwaringszone - ihcs

31.6.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 174m +nap', gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de IHCS-zone van het vliegveld de hierna volgende bepalingen.

31.6.2 Bouwregels

Op de in 31.6.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van het vliegveld. Bouwen ten behoeve van de bestemming is uitsluitend toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte, zoals ter plaatse op grond van de bestemming geldt, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 74 m boven NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 174m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 174 m boven NAP.

31.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.6.1 teneinde het oprichten van hogere bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits hierbij de IHCS-zone niet wordt geschaad. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij het ministerie van Defensie.

31.7 Vrijwaringszone - radarverstoringgebied

31.7.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' mag, in afwijking van hetgeen overigens binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, de hoogte van 114 m niet door bebouwing worden overschreden.

31.7.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in 31.7.1 voorgeschreven hoogte onder voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de radar (i.c. de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

31.8 Vrijwaringszone - funnel

Ter plaatse van de volgende aanduidingen mag, ongeacht het bepaalde hieromtrent in de betreffende bestemming, de hoogte van bouwwerken in ieder geval niet meer bedragen dan:

- a. 74 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 74 m +nap';
- b. 130 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 130 m +nap';
- c. 145 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 145 m +nap';
- d. 177,1 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 177,1 m +nap'.

31.9 Vrijwaringszone - waterbergingszoekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterbergingszoekgebied' is de bestemming mede gericht op het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied

31.10 Wetgevingzone - landschappelijke inpassing

31.10.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing 1' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 5 Landschappelijke

- inpassing 1 Biesdeel 20.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing 2' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 6 Landschappelijke inpassing 2 Maasveld 4.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing 3' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 7 Landschappelijke inpassing 3 Paardekopweg 2.
 - d. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing 4' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 8 Landschappelijke inpassing 4 Snoertsebaan 36.
 - e. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing 5' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 9 Landschappelijke inpassing 5 Strijpsebaan 5.
 - f. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing 6' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 10 Landschappelijke inpassing 6 Voortseweg 3.

31.11 Overige wetgevingzones

31.11.1 Wetgevingzone waarden

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en ontwikkeling van de aardkundige waarden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de hydrologie en de landschappelijke openheid.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bosovergangsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de kleinschaligheid en beslotenheid.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning laanbeplanting' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige laanbeplanting als landschapswaarde.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning natuurwaarden' de gronden mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van karakteristieke hoogteverschillen.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS/ NNN).

31.11.2 Wetgevingzone omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in 31.11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder d opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

b. Uitzonderingen vergunningplicht

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

1. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
3. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
4. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw/ bosbeheer, landschapsbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen;
5. welke worden verricht in het kader van vruchtwisseling, voorzover het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen';
6. welke plaatsvinden binnen het bouwvlak, voorzover het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen'.

c. Toetsing

De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de onder d opgenomen criteria.

d. Schema omgevingsvergunning werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
1 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied':	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen onomkeerbare aantasting plaatsvinden van de

<ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het verwijderen van houtopstanden; • het diepwoelen of - ploegen van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen. 	aardkundige waarden.
<p>2 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het aanbrengen van houtopstanden; • het diepploegen van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen aantasting plaatsvinden van de hydrologische eigenschappen; • er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
<p>3 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bosovergangsgebied':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het aanbrengen van houtopstanden; • het verwijderen van landschapselementen. 	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke karakteristiek van beslotenheid en kleinschaligheid.
<p>4 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied (hoog)':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van wegen en paden; • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het diepwoelen of - ploegen van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; • de aanleg van beplanting, uitgezonderd ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur'; • het wijzigen van het profiel van waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan; • het veranderen van de karakteristieke percelering. 	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden; • de aanwezige natuurwaarden mogen niet worden aangetast.
<p>5 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² ; • het afgraven, vergraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het vellen of rooien van houtgewas; • het dempen van poelen, sloten en greppels; • het graven van poelen, sloten en greppels; • de aanleg van drainage. 	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
<p>6 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning laanbeplanting':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² binnen de bestemming 'Agrarisch'; • het vellen of rooien van houtgewas; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen aantasting plaatsvinden van de aangeduide landschapselementen.
<p>7 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning natuurwaarden':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het verwijderen van houtopstanden; 	<ul style="list-style-type: none"> • de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; • de verhardingen mogen geen blijvende aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden, tenzij natuurcompensatie plaatsvindt voor deze aantasting;*
<p>8 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol relief':</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het verwijderen van houtopstanden; • het diepwoelen of - ploegen van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; • de aanleg van beplanting; • tevens ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden': het aanbrengen van lage en hoge (voorzover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden (insectengaas, afdekfolies, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelschermen e.d.) 	<ul style="list-style-type: none"> • er mag geen aantasting plaatsvinden van het zichtbare reliëfverschil en de landschappelijke openheid.
<p>9 Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning zoekgebied ecologische verbindingzone/ watersystemen':</p>	<ul style="list-style-type: none"> • het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische

<ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/ of 'Natuur', en daarbuiten het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² ; • het verlagen, vergraven, afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; • het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 m, uitgezonderd ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur'; • het vellen of rooien van houtgewas • het dempen van poelen, sloten en greppels, uitgezonderd ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur'; • het aanbrengen van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur'; • het omzetten van grasland in bouwland/ scheuren van grasland, uitgezonderd ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur'; • het diepwoelen of - ploegen van de bodem ter plaatse van de bestemming 'Bos' en/ of 'Natuur', en daarbuiten het diepwoelen of - ploegen van de bodem met meer dan 60 cm. 	<p>verbindingszone mag niet worden geschaad;</p> <ul style="list-style-type: none"> • er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hierover vindt overleg plaats met het waterschap; • de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
--	--

- *
- a. *er moet een nieuwe gelijkwaardige ecologische samenhang worden bereikt;*
 - b. *de nieuwe natuurwaarden moeten van gelijke aard zijn;*
 - c. *de compenserende maatregelen moeten een areaal beslaan dat ten minste even groot is als het gebied waarover de ingreep zich uitstrekt;*
 - d. *de aard en omvang van de compensatie worden mede bepaald door de invloeden die de ingreep uitoefent op zijn omgeving en de aard van het gebied waar compensatie plaatsvindt;*
 - e. *de compenserende maatregelen moeten in beginsel plaatsvinden in de omgeving van de ingreep;*
 - f. *de compenserende maatregelen moeten passen binnen (inter)gemeentelijke landschapsbeleidsplannen;*
 - g. *een duurzame inrichting en beheer van het compensatiegebied moeten gewaarborgd zijn;*
 - h. *er moet worden gestreefd naar robuustheid in groene structuren;*
 - i. *de compenserende maatregelen moeten worden zeker gesteld voorafgaand aan de instemming van de provincie met de ingreep, zowel op het punt van de planologische regeling als op het punt van de feitelijke uitvoering.*

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Omgevingsvergunning algemene afwijking maatvoering en situering

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken en voorzover het niet betreft het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning, afwijken van de in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in de regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig wordt aangetast.

32.2 Omgevingsvergunning nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bouwen van nutsvoorzieningen danwel antennemasten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en 'Natuur', antennemasten zijn tevens niet toegestaan in de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht';
- b. voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 50 m³;
 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. voor het bouwen van antennemasten gelden de volgende bepalingen:
 1. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
 2. de mogelijkheden van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
 3. de maximale hoogte van de mast bedraagt 40 m;
 4. de afstand van een vrije veldinstallatie tot een gebouw moet ten minste 25 m zijn;
 5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke- en natuurwaarden plaats;
 7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden;
 8. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 15 m²;
 9. de maximale hoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt 3 m;
 10. de minimale afstand van de mast met bebouwing tot aan de weg bedraagt 10 m.

32.3 Omgevingsvergunning bed & breakfastvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.1 onder b teneinde als verruimde gebruiksmogelijkheid van een (bedrijfs)woning bed & breakfastvoorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de bed & breakfastvoorzieningen zijn enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen - niet

- zijnde bedrijfsgebouwen - toegestaan, tot een maximum bebouwingsoppervlak van 150 m² ;
- c. de bed & breakfastvoorzieningen zijn ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden toegestaan of maximaal 15 gasten. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- j. de bed & breakfastvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;
- k. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

32.4 Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 4.5.1 en 17.3.1, teneinde kleinschalig kamperen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kleinschalig kamperen is niet toegestaan per plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'overige zone - Primag';
 - 2. 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
 - 3. 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen';
- b. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan op gronden gelegen:
 - 1. op of direct aangrenzend aan een agrarisch bouwvlak;
 - 2. binnen de bestemming 'Wonen' dan wel gronden die direct grenzen aan deze bestemming;
 - 3. binnen de bestemming 'Recreatie', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7', dan wel de gronden die direct grenzen aan deze bestemming;
 - 4. binnen de bestemming 'Sport', uitsluitend ten behoeve van een manege, dan wel de gronden die direct grenzen aan deze bestemming;

Een en ander met dien verstande dat:

- c. bij de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt toegestaan, een bestaande (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- d. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.);
- e. er kunnen per agrarisch bedrijf, recreatiebedrijf of woning maximaal 25 kampeerplaatsen worden toegestaan;
- f. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen een zone van maximaal 100 m gerekend vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak of de achter- of zijgevel van een burgerwoning;
- g. het benodigde terrein heeft een omvang van minimaal 0,5 ha; iedere kampeerplaats heeft een omvang van minimaal 100 m²; parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn op eigen terrein en toilet- en wasvoorzieningen dienen gerealiseerd te worden binnen bestaande gebouwen;
- h. bij het plaatsen van de kampeermiddelen een minimale afstand van 50 m tot gebouwen en/of percelen van derden in acht genomen dient te worden;
- i. het kleinschalig kamperen kan uitsluitend worden toegestaan in het kampeerseizoen: vanaf 15 maart tot 31 oktober;
- j. het mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan het kwaliteitskader zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- n. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

32.5 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.1 onder a teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte (in medisch danwel sociaal opzicht) aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane (bedrijfs)woning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend. Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonruimte, waarvoor de

omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

32.6 Omgevingsvergunning voor herbouw (woon)boerderijpanden met behoud van inhoudsmaat

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3, 4.2.3, en 17.2.2, teneinde volledige herbouw van een boerderijpand toe te kunnen staan, waarbij de maximale inhoudsmaat overeenkomt met de inhoudsmaat van het te herbouwen woonboerderijpand, mits:

- a. de herbouw bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van de directe omgeving;
- b. bij herbouw rekening wordt gehouden met het karakter van het (voormalige) boerderijpand;
- c. de herbouw niet betreft een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, kan een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde worden herbouwd met behoud van inhoudsmaat, indien er geen sprake is van een monument en indien de herbouw noodzakelijk is teneinde het behoud van het beeldkwalitatieve en de cultuurhistorisch waardevolle vormgeving van het te herbouwen boerderijpand op die locatie te kunnen waarborgen.

32.7 Omgevingsvergunning herbouw (bedrijfs)woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels met betrekking tot (bedrijfs)woningen teneinde herbouw van de (bedrijfs)woning toe te staan, mits:

- a. de (bedrijfs)woning wordt gesitueerd tussen de (bedrijfs)gebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de inhoud niet meer bedraagt dan bestaand;
- c. de afstand tot de (bedrijfs)gebouwen niet meer bedraagt dan 30 m;
- d. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten niet meer bedraagt dan 20 m;
- e. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar is, waarbij dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde;
- f. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. overtollige bebouwing, waaronder de voormalige (bedrijfs)woning, wordt gesloopt.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Wijziging waterbergingszoekgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterbergingszoekgebied' wijzigen teneinde ten behoeve van de opvang van water de gronden mede te bestemmen voor waterberging, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik voor waterberging vormt geen onevenredige belemmering voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

33.2 Wijziging ecologische verbindingzone

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingzone/ watersystemen' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur' en/of 'Water', ter realisatie van een ecologische verbindingzone, mits voldaan wordt 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 milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- 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 Aa en Maas.

33.3 Wijziging ecologische hoofdstructuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur' en/of 'Water', indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als natuurgebied, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- b. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- c. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuurgebied in te richten;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

34.2 Overgangsrecht gebruik

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

34.3 Overgangsrecht persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Het gebruik als woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woning met persoonsgebonden overgangsrecht' mag worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Deurne als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres. Eventuele inwonende gezinsleden mogen in de woning wonen zolang ze inwonen bij degene, die als hoofdbewoner dan wel als diens partner volgens de gemeentelijke basis-administratie van de gemeente Deurne op het betreffende adres staan ingeschreven op het moment van het van kracht worden van deze voorschriften.
- b. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'

4 oktober 2016