

Regels

"Buitengebied Landhorst, Noordstraat 31"

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1982.BPBuNoordstraat31-VA01

Auteur: arvalis

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	15
2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw	18
Artikel 5 Waarde - Archeologie	24
3 Algemene regels	28
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 7 Algemene bouwregels	28
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 12 Overige regels	42
4 Overgangs- en slotregels	43
Artikel 13 Overgangsrecht	43
Artikel 14 Slotregel	43

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Landhorst, Noordstraat 31' met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuNoordstraat31-VA01 van de Gemeente Land van Cuijk.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen:

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.

1.6 Aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft in of bij de woning die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.8 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen worden onderstaande waarden gehanteerd als streef- en toetswaarden. De waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE). De genoemde deelgebieden zijn de gebieden zoals aangegeven in artikel 3 van de Verordening geurhinder en veehouderij Sint

Anthonis 2016 en de daarbij behorende kaart.:

Achtergrondbelasting (Ou's)	Kernen (voorggrondnorm 2)	Kernrandzones (voorggrondnorm 3- 5)	Buitengebied en bedrijventerrein (voorggrondnorm 8-10)
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5	Maximaal 8	Maximaal 10
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10	Maximaal 20	Maximaal 20
Onvoldoende (nee, tenzij)	Meer dan 10	Meer dan 20	Meer dan 20

1.9 Abiotische waarden

het geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

1.10 Achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt het achtererf bepaald door het gebouw waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

1.11 Afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.12 Agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

1.13 Agrarisch bedrijfsgebouw

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

1.14 Agrarische bedrijfswoning

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.15 Agrarisch natuurbeheer

de instandhouding van bijzondere natuur door natuurbeheersmaatregelen op landbouwgronden uitgevoerd door boeren gecombineerd met de agrarische bedrijfsvoering.

1.16 Agrarisch grondgebruik

het weiden van dieren en/of het telen van gewassen, niet zijnde een volkstuin(complex).

1.17 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 loonbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

1.18 Agrarisch verwant bedrijf

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

1.19 Ander bouwwerk

bouwwerk geen gebouw zijnde. Een ander bouwwerk met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.20 Agrarische waarden

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.21 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.22 Archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.23 Bebouwing

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

1.24 Bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

1.25 Bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.26 Bebouwingslint

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

1.27 Bed & breakfast

een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookegelegenheid hebben en waarbij de gasten een door de ondernemer bereid ontbijt kunnen nuttigen.

1.28 Bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

1.29 Bedrijfsgebouw

een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

1.30 Bedrijfsmatig

in de uitoefening van een bedrijf.

1.31 Bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.32 Bedrijfswoning

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

1.33 Beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.34 Begane grond

de eerste bouwlaag boven peil.

1.35 Bestaande situatie

bebouwing en gebruik van grond en opstallen zoals die feitelijk en legaal aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.36 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.37 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.38 Bewoning

verblijf op een bepaald adres door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf (vaste woonplaats) wordt beschikt.

1.39 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of woning dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw of woning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:

- a. aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- b. bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- c. uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van

- het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw ;
- d. een overkapping of een carport, bestemd voor het overdekt stallen van motorvoertuigen.

1.40 Bijbehorende voorzieningen

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering of functie en/of bouwvlakken.

1.41 Bijeenkomst

bijeenkomsten van persoonlijke aard (persoonlijke levenssfeer) en verenigingsverband tot maximaal 25 keer per jaar.

1.42 Biomassa

verzamelterm voor allerlei stoffen. In de Europese richtlijn duurzame elektriciteit (2001/77/EG) wordt biomassa als volgt omschreven: de biologisch afbreekbare fractie van producten, afvalstoffen en residuen van de landbouw (inclusief plantaardige en dierlijke stoffen), de bosbouw en aanverwante bedrijfstakken, alsmede de afbreekbare fractie van industrieel en huishoudelijk afval. Een groot scala aan producten en reststromen valt onder deze definitie, zoals dierlijke mest, slachtafval, hout, papier, frituurolie en GFT.

1.43 Biomassavergisting

tijdens de vergisting van biomassa wordt door verschillende bacteriën de organische stof omgezet in biogas (methaan en koolstofdioxide) in een anaërobe (zuurstofloze) omgeving. Door het vergisten van biomassa wordt organische stof afgebroken en omgezet in biogas. Dit gas kan als brandstof worden gebruikt voor een warmtekrachtkoppeling, waarbij elektriciteit en warmte geproduceerd wordt. Het biogas kan ook gereinigd worden tot aardgaskwaliteit en aan het aardgasnetwerk worden toegevoegd. Bij het vergisten wordt onderscheid gemaakt tussen natte en droge vergisting. Beide methodes zijn biologisch gezien gelijk, maar technisch gezien verschillen ze sterk van elkaar.

1.44 Bodemingreep

werkzaamheden waarbij in de bodem wordt gegraven, danwel anderszins voorzieningen in de bodem worden ingebracht waardoor verstoring van de bodem kan plaatsvinden, zoals het slaan van heipalen.

1.45 Boerderij- en streekproducten

- a. al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen bedrijf;
- b. al dan niet bewerkte producten van agrarische producten uit de streek/regio Noord-Oost Brabant;
- c. ambachtelijk vervaardigde producten, die in hoofdzaak zijn bedoeld voor consumptie en die gebonden zijn aan de streek Noord-Oost Brabant;
- d. aanvullende producten die in hoofdzaak bedoeld zijn voor consumptie en waarbij er een duidelijke relatie ligt met de verkoop van agrarische producten, zoals de verkoop van groente en fruit dat niet afkomstig is van het eigen bedrijf of van andere bedrijven uit de streek/regio.

1.46 Bouwen

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

1.47 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.48 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.49 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.50 Bouwvlak

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

1.51 Bouwwerk

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

1.52 Containerveld

met plastic of beton afgedekte grond ten behoeve van de bovengrondse teelt van planten in potten.

1.53 Cultuurhistorische waarden en kenmerken

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

1.54 Dagrecreatie

bieden van diensten op het gebied van recreatie, educatie, cultuur of sport, door middel van publieksaantrekkende voorzieningen, welke door de consument binnen één dag kunnen worden afgenomen en welke zich geheel of in overwegende mate in de open lucht bevinden.

1.55 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.56 Dienstverlening

- a. zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kantoor en een congres- en vergaderaccommodatie;
- b. persoonlijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kapsalon, schoonheidsspecialist e.d.

1.57 Duurzame locatie

een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor

mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, verantwoord is om ruimtelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden.

1.58 Duurzame ontwikkeling

een ontwikkeling die zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is. Daarbij dienen aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig te zijn die de ontwikkeling rechtvaardigen. Daarnaast dient zuinig ruimtegebruik te worden toegepast;

1.59 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voorzover dit plan die inrichting niet verbiedt.

1.60 Erfbeplanting

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of binnen of direct aansluitend aan een ander bedrijf of woning.

1.61 Evenementen

alle voor publiek toegankelijke verrichtingen van vermaak, waaronder herdenkingsplechtigheden braderieën, optochten op de weg, feesten, muziekvoorstellingen of wedstrijden op of aan de weg en kleine evenementen waaronder straatfeesten of buurtbarbecues op één dag begrepen.

1.62 Extensieve dagrecreatie

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.

1.63 Gebouw

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

1.64 Glastuinbouwbedrijf

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

1.65 Goede leefomgeving

- a. er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer,

een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is bepaald.

1.66 Hartlijn

het midden van de leiding.

1.67 Hoge teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen met een minimale bouwhoogte van 1,5 meter.

1.68 Hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt die woning tevens als hoofdgebouw aangemerkt.

1.69 Huishouden

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn.

1.70 Hoofdverblijf

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapplegelegenheid.

1.71 Kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde openbare dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.72 Kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65° niet zijnde een lessenaarsdak tenzij in de regels en / of de plankaart een andere regeling is opgenomen in welk geval die regeling geldt.

1.73 Kas

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

1.74 Kelder

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk.

1.75 Kernrandzone

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

1.76 Kleinschalig logeren

recreatief (nacht)verblijf in de vorm van logies en ontbijt tot een in het plan aangegeven maximum aantal logeereenheden, zoals logeren bij de boer, bed&breakfast.

1.77 Lage teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

1.78 Landschappelijke inpassing

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.79 Logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende huurder het hoofdverblijf elders heeft.

1.80 Mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een zorgvrager door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en die de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.81 Milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten.

1.82 Natuurlijke waarde

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

1.83 Netto glas

aantal m² kasoppervlakte.

1.84 Nevenactiviteit

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en daarbij behorende gronden als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie.

1.85 Noodzaak agrarisch bedrijf

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling.

1.86 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie, alsmede voorzieningen voor het openbaar vervoer en/of het wegverkeer .

1.87 Ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.88 Onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsmede een tent.

1.89 Opplanten

iedere handeling betreffende het plaatsen en aanbrengen van planten ten einde hun verdere groei of vermeerdering te bewerkstelligen.

1.90 Opslag

het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken.

1.91 Overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt, indien vóór dan wel achter het (verlengde van) de voorgevel van een gebouw wordt gebouwd, het volgende:

- a. vóór: het moet een open constructie zijn;
- b. achter: maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.92 Parkeergelegenheid/ parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid (op zowel openbaar als particulier terrein) ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen.

1.93 Perceelgrens

een kadastrale grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.94 Permanente teeltondersteunende voorziening

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas.

1.95 Plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

1.96 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.97 Recreatie

vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.

1.98 Recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.99 Ruimtelijke kwaliteit

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.100 Ruimtelijke ontwikkeling

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is.

1.101 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.102 Statische opslag (binnenopslag)

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekende werking hebben zoals (seizoens)stalling van auto's, boten, caravans, campers en dergelijke. De opslag mag niet zijn bedoeld voor handel;

1.103 Teeltondersteunende kas

een teeltondersteunende voorziening bestaande uit een 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. Hieronder vallen ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter).

1.104 Teeltondersteunende voorziening

voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij en die wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten.

1.105 Tuin

de gronden binnen een bestemmingsvlak die behoren bij een (bedrijfs)woning.

1.106 Verbrede landbouw

het ontplooiën van (neven)activiteiten op een agrarisch bedrijf die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering, zoals agrotoerisme, agrarisch natuurbeheer, bewerking en vermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen.

1.107 Volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen.

1.108 Voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.109 Voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.110 Vormverandering van een bouwvlak

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

1.111 Waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen, alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc..

1.112 Weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.113 Werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.114 Wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.115 Wkk-installatie

een installatie voor warmte-krachtkoppeling (kortweg WKK) is de gecombineerde opwekking in één proces, op basis van een brandstof, van warmte en elektriciteit (of mechanische energie), waarbij de warmte nuttig wordt gebruikt.

1.116 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

- a. Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- b. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.7 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.9 Afstand tussen gebouwen

Tussen een bepaald punt van het ene bouwwerk en een bepaald punt van het andere bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.11 Ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.12 Peil

- a. ter plaatste een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Agrarisch](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. groenvoorzieningen;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak

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

- a. Uitsluitend deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte en oppervlakte van kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 8 meter hoog en een oppervlakte van niet meer dan 30m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van de in dit lid genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing
- b. in voldoende mate moet worden onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden;
- c. vergunning voor de in dit lid genoemde activiteiten uitsluitend wordt verleend mits verzekerd is dat de ontwikkeling gepaard gaat met inpassing van de activiteiten, een en ander op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn;

- d. de onder c. bedoelde inpassing mede kan betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 2. aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie;
 - 3. het slopen van bebouwing;
 - 4. het vergroten van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [subparagraaf 3.2.1](#) ten behoeve van het bouwen van:

- 1. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- 2. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorzieningen worden verwijderd nadat de teelt waarvoor deze worden aangelegd is beëindigd;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;

met dien verstande dat:

- 1. aangetoond moet worden dat binnen het agrarisch bestemmingsvlak geen reële mogelijkheden zijn voor realisering van de voorzieningen;
- 2. het bepaalde [subparagraaf 3.3.1](#) in sub c. en d., niet van toepassing is.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een glastuinbouwbedrijf, al dan niet met als ondergeschikte nevenactiviteit een (vollegronds)teeltbedrijfstadak;
- b. wonen in een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. verkoop van zelfvoortgebrachte producten, overeenkomstig het bepaalde in [subsubparagraaf 4.4.2](#);
- d. bestaande legale nevenactiviteiten;
- e. bestaande legale aan huis verbonden beroepen en bedrijven in de bedrijfswoning en/of in daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- f. 'tuinen, erven en terreinen, erfverhardingen en inritten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuin bij de bedrijfswoning en bestaande erfverhardingen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erfverharding', uitsluitend erfverharding;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 13', uitsluitend een containerveld;
- j. groenvoorzieningen;

- k. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in [artikel 4.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. een bedrijfswoning;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwen binnen bestemmingsvlak en/of bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één glastuinbouwbedrijf toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. indien in de bestaande situatie sprake is van meerdere bedrijven, maximaal het aantal bestaande bedrijven is toegestaan;
 - 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'relatie' gekoppeld zijn ten behoeve van één glastuinbouwbedrijf, danwel ten behoeve van één bestaand gemengd bedrijf;
 - 3. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in [subparagraaf 4.2.3](#), [subparagraaf 4.2.4](#), [subparagraaf 4.2.5](#) en [subparagraaf 4.2.6](#);
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd tot op de bestemmingsvlakgrens, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse en achterste bestemmingsvlakgrens minimaal 5 meter dient te bedragen, behoudens terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste bestemmingsvlakgrens worden gebouwd, mits de afstand tot de perceelsgrens van percelen van derden minimaal 5 meter bedraagt;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen, verhardingen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van het bepaalde in lid [subparagraaf 4.2.5](#);
- f. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- g. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd tot op de bouwvlakgrens, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. kunnen bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste bouwvlakgrens worden gebouwd, mits de afstand tot de perceelsgrens van percelen van derden minimaal 5 meter bedraagt;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen, sleuf- en mestsilos, verhardingen en parkeervoorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde onder Agrarisch - Grondgebonden uit het vigerend bestemmingsplan;

- j. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder d. en g. en met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend zijn toegestaan:
 - bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning;
 - uitbreiding van de bedrijfswoning;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning;
- k. indien op de verbeelding het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak gelden de regels onder a. tot en met g. voor het gehele bestemmingsvlak, tevens bouwvlak zijnde.

4.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 11 meter;
- c. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- d. het plaatsen van woonunits ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is uitsluitend toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend overeenkomstig het bepaalde in [artikel 10.12](#).

4.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - 1. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 - uitsluitend legale bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 750 m³, met dien verstande dat in aanvulling daarop extra aangebouwde bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde onder 6;
 - 2. de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;
 - 3. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
 - 4. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter;
 - 5. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 meter;
 - 6. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m², met dien verstande dat bij de woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen de maximum inhoudsmaat van 750 m³ niet worden meegerekend bij het bepalen van het maximale oppervlak van 100 m²;
 - 7. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
 - 8. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 meter;
 - 9. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 3 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
 - 10. de afstand tussen de woning en daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 20 meter;
- b. De onder a. genoemde regels gelden ook voor bedrijfswoningen:
 - 1. ter plaatse van de bedrijfswoningen waarvan het gebruik als plattelandswoning wordt toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 10.10](#).

4.2.5 Teeltondersteunende voorzieningen

Met inachtneming van het bepaalde in [subparagraaf 4.2.3](#) en [subparagraaf 4.2.5](#) mogen binnen het bestemmingsvlak permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van een (vollegronds)teeltbedrijfstak worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'tuin' en 'specifieke vorm van agrarisch - erfverharding'.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 6 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. wkk-installaties, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen;
 - 4. waterbassins, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. omheiningen rond een paardrijbak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 1,70 meter bedraagt;
 - 2. de omheiningen qua kleur en materiaalgebruik passen in de omgeving;
- c. lichtmasten rond een paardrijbak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van lichtmasten tot woningen van derden minimaal 75 meter dient te bedragen;
 - 3. de afstand van lichtpunten tot wegen minimaal 15 meter dient te bedragen;
 - 4. er maximaal 4 lichtpunten worden geplaatst;
 - 5. de lichtmasten zodanig worden geplaatst dat deze afschijnen van woningen van derden en van de openbare weg;
- d. zonnecollectoren en –panelen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de zonnecollectoren en/of – panelen worden geplaatst binnen het bestemmingsvlak op de grond;
 - 2. de zonnecollectoren en/of – panelen worden geplaatst op een afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
 - 3. de zonnecollectoren en/of – panelen ten dienste staan van de (bedrijfs)woning;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 5. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak dat gebruikt wordt voor de plaatsing van zonnecollectoren en/of –panelen maximaal 250 m² bedraagt;
 - 6. de zonnecollectoren en/of – panelen landschappelijk worden ingepast.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- d. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. kamperen;
- b. detailhandel, behoudens toegestaan krachtens [artikel 4.1](#) en [subsubparagraaf 4.4.2](#);
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van bestaande legale aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- d. horeca;
- e. huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten;
- f. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- g. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen, behoudens gedurende de teeltperiode waarvoor deze nodig zijn en met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien de voorzieningen na afloop van de teeltperiode waarvoor deze worden gebruikt, worden opgeruimd/verwijderd;
- h. kamerverhuur;
- i. woningsplitsing;
- j. verblijfsrecreatie;
- k. evenementen;
- l. seksinrichtingen;
- m. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen (bedrijfs)woning zijnde, behoudens gebruik van een bestaand bouwwerk in verband met mantelzorg;
- n. het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning;
- o. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, bijvoorbeeld in de vorm van voederplaten of opslag, met uitzondering van bestaande inritten;
- p. stalling van caravans;
- q. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- r. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn;
- s. het splitsen van een bestemmings-/bouwvlak en/of het vestigen van meerdere bedrijven in hetzelfde bestemmings-/bouwvlak.

4.4.2 Boerderijwinkel

Het gebruik van bedrijfsgebouwen als boerderijwinkel is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. het gebruik nevensgeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie;
- c. het gebruik geen belemmering mag opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. de maximum oppervlakte van de boerderijwinkel 200 m² bedraagt;
- e. er sprake is van een geringe verkeersaantrekkende werking die afgestemd is op de aanwezige infrastructuur en de activiteiten infrastructureel niet leiden tot onevenredige verkeersoverlast, waarbij het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden;
- f. de nevenfuncties zoveel mogelijk in de bestaande bebouwing wordt gesitueerd;
- g. de verkoopruimte moet worden geëxploiteerd door één van de leden van het huishouden dat op het perceel woont of werkzaam is in het agrarisch bedrijf. Een zelfstandig geëxploiteerde winkel op het agrarisch perceel zonder enige binding met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

4.4.3 Lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem

1. Met het oog op de bescherming van het bodem- en watersysteem stelt dit bestemmingsplan voorwaarden aan het op of in de bodem lozen van afvalwater dat afkomstig is van:
 - a. een bodemsanering of grondwatersanering;
 - b. onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering; en
 - c. graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.
2. Bij de activiteiten uit artikel 4.4.3 lid 1 geldt in ieder geval dat:
 - a. De emissiegrenswaarden, bedoeld in bijlage XIX bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, van overeenkomstige toepassing zijn; en
 - b. ten minste vier weken voor het begin van de lozing, bedoeld in artikel 4.4.3 lid 1, en ten minste vier weken voor een eventuele wijziging van de activiteit, aan het gemeentebestuur gegevens en bescheiden worden verstrekt over:
 - i. De aard en omvang van de lozing; en
 - ii. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
3. Artikel 4.4.3 lid 1 en artikel 4.4.3 lid 2 zijn niet van toepassing als:
 - a. het grondverzet ten hoogste 25 m³ bedraagt; en
 - b. het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering niet langer dan 48 uur duurt.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de in dit artikel onder [subparagraaf 4.5.2](#) genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. in voldoende mate moet worden onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- c. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- d. de wijziging gepaard dient te gaan 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;
- e. de onder d. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

- f. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder d. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

4.5.2 Omschakeling naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' ten behoeve van de omschakeling van een glastuinbouwbedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' voor de resterende grond;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er sprake is van een volwaardig (agrarisch) bedrijf;
- c. de bestemming niet wordt gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een grondgebonden (melkrund)veehouderij;
- d. uitsluitend het deel van het perceel met de voor het grondgebonden bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden', met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bouwvlak na wijziging maximaal 1,5 ha bedraagt. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
- e. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de bestaande beschikbare ruimte;
- f. het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- g. verzekerd is dat de bedrijfsgebouwen die niet nodig zijn voor het grondgebonden bedrijf worden gesloopt;
- h. de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd;
- i. een containerveld is toegestaan binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. in het betreffende gedeelte van het bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' wordt opgenomen;
- j. voldaan wordt aan de voorwaarden van Agrarisch - Grondgebonden uit het vigerend bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat ter plaatse van de navolgende aanduidingen de daarbij aangegeven waarde geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 4', middelhoge archeologische verwachting.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

- a. ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, met dien verstande dat nieuwe kelders niet zijn toegestaan of
- b. binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk; of
- c. die een bodemverstoring veroorzaken van minder dan 5% van het totale oppervlak van de bodemingreep; of
- d. die niet groter zijn dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 4' of
- e. ten behoeve van archeologisch onderzoek, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- f. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- g. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn die behouden en beschermd moeten worden, waarbij de nadere eisen erop zijn gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5.2](#) voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere daar voorkomende bestemming; en
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Een vergunning als bedoeld in [subparagraaf 5.4.1](#) wordt slechts verleend, mits:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd van een deskundige waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij:
 - 1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld; of
 - 2. is aangetoond dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de Laatmiddeleeuwse en moderne bouwvoor (akkerdek);
- b. genoegzaam blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. genoegzaam blijkt dat de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- d. genoegzaam blijkt dat de verstoringsdiepte minder diep reikt dan het akkerdek;

met dien verstande dat:

- a. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- b. het bevoegd gezag schriftelijk advies kan inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de bouwactiviteiten geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.5.1 Vergunningsplichtige werken en/of werkzaamheden

Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 4' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m.

5.5.2 Vergunningverlening

De vergunning als bedoeld in [subparagraaf 5.5.1](#) wordt verleend, indien is gebleken dat de bodemingreep geen directe of indirecte gevolgen heeft welke niet zal leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de bodemingreep en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

5.5.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor de vergunning als bedoeld in [subparagraaf 5.5.1](#) goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

5.5.4 Verbinding van voorschriften

Aan de vergunning als bedoeld in [subparagraaf 5.5.1](#) kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in [subparagraaf 5.5.1](#) betrekking op hebben te vergroten en / of te veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is; of

- b. de oppervlaktes en / of de dieptes als genoemd in [subparagraaf 5.5.1](#) te veranderen en / of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwvlakken

- a. In dit plan is in alle artikelen het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak, tenzij op de verbeelding binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is ingetekend dat kleiner is dan het bestemmingsvlak;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd:
 1. tenzij in deze regels en/of op de verbeelding een maximaal bebouwingspercentage of een maximale oppervlakte bebouwing is opgenomen;
 2. en met inachtneming van de bouwregels in de afzonderlijke artikelen.

7.2 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. In aanvulling op het bepaalde sub a en b is bij (bedrijfs)woningen maximaal 1 zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd:
 - binnen een bestemmingsvlak waarbinnen een (bedrijfs)woning is gelegen;
 - achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - op een afstand van maximaal 20 meter vanaf de woning;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken in de afzonderlijke artikelen in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 30 m²;
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil.

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [subparagraaf 7.3.1](#) en [subparagraaf 7.3.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3.4 Ontbreken van maatvoeringsaanduidingen

In die gevallen dat op de verbeelding en/of in deze regels een maatvoeringsaanduiding ontbreekt gelden de maatvoeringen van de bestaande bouwwerken, voor zover deze in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, waarbij voor het bebouwingspercentage geldt dat dit met 10% mag toenemen ten opzichte van de aanwezige bebouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. winning van gas;
- e. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen
- f. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- g. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

8.2 Bestaand gebruik

Indien bestaande en legale nevenactiviteiten afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, worden deze als toelaatbaar beschouwd.

8.3 Paardrijbakken

Het gebruik van gronden als paardrijbak bij een (bedrijfs)woning is toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', met dien verstande dat:

- a. de paardrijbak behoort bij de binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen (bedrijfs)woning;
- b. de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
- c. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt;
- e. de paardrijbak landschappelijk (groen/houtsingels) dient te worden ingepast met gebiedseigen belanting;
- f. tredmolens e.d. niet zijn toegestaan;
- g. aanwezige waarden in het gebied niet onevenredig worden aangetast.

8.4 Landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het plangebied is uitsluitend toegestaan:

- a. als op deze gronden een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, deze duurzaam wordt onderhouden en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in bijlage 4 Landschappelijke inpassing van de regels;
- b. de inpassing van de gronden zoals bedoeld onder a. moet uiterlijk gerealiseerd zijn 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;
- c. het bevoegd gezag kan in afwijking van het gestelde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het aanpassen van onderdelen van de landschappelijke inpassing als:
 1. er sprake is van gewijzigde omstandigheden die aanleiding geven tot een aangepaste landschappelijke inpassing;
 2. de gewijzigde landschappelijke inpassing tenminste een gelijkwaardige landschappelijke kwaliteit waarborgt, zoals opgenomen in de bijlage 4 Landschappelijke inpassing van de regels; en
 3. de gemeentelijke deskundige op het gebied van landschap een positief advies heeft gegeven op het nieuwe landschappelijke inpassingsplan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Algemeen

Indien in dit artikel regels worden verwijderd of toegevoegd, worden deze op alfabetische volgorde ingevoegd en/of herschikt en worden daarmee impliciet de overige artikelen, leden, subleden en overige opsommingen vernummerd met inachtneming van de in dit artikel opgenomen wijzigingen.

9.2 Overige zone - gemengd landelijk gebied

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gemengd landelijk gebied' wordt bij een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen:

1. een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en
 2. een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan;
- b. Aangezien in dit geval sprake is van een conserverend bestemmingsplan zonder ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijven is in dit bestemmingsplan het onder a. bedoelde onderscheid niet gemaakt'.

9.3 Overige zone - waarde archeologie 4

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - waarde archeologie 4' geldt voor de gronden tevens een middelhoge archeologische verwachting.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van de in dit artikel genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- b. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. in voldoende mate moet worden aangetoond of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden.

10.2 Maatvoeringen / grenzen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de regels ten behoeve van:
 1. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. geringe afwijkingen in plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
 3. het overschrijden van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen, en toestaan dat deze hoogtes worden vergroot tot respectievelijk 8 en 12 meter;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 12 meter;
- e. de regels ten aanzien van de situering van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning, en toestaan dat de voorgevel van

bedrijfsgebouwen op minder dan 3 meter vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd indien de bestaande situatie daartoe aanleiding geeft en de ondernemer onredelijk wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering door strikte toepassing van die bepalingen;

- f. de regels ten aanzien van de aan te houden afstand van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bestemmingsgrens, en toestaan dat bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde op minder dan 5 meter van de bestemmingsgrens en/of van de bouwvlakgrens worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- g. de regels ten aanzien van de aan te houden afstand van gebouwen tot de bestemming 'Verkeer', en toestaan dat bedrijfsgebouwen op minder dan 10 meter vanaf de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd;
- h. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan, uitsluitend indien de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
 - 3. aangetoond wordt dat door de hoogte van de masten de luchtvaartverkeerszones niet nadelig worden beïnvloed.

10.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subsubparagraaf 4.4.1](#) voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, als opgenomen in het 'Overzicht aan huis verbonden beroepen of bedrijven' (bijlage 1 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de hoofdfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
- c. maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. detailhandel slechts is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit en uitsluitend in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- h. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;

- j. reclame-uitingen ten dienste van het aan huis verbonden beroep of bedrijf beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

10.4 Bed en breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subsubparagraaf 4.4.1](#), voor de inrichting en het gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van bed en breakfast, met dien verstande dat:

- a. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 20 meter van de woning zijn gelegen;
- b. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
- c. maximaal 25% van de woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag worden ingericht als bed en breakfast, met dien verstande dat de oppervlakte voor bed & breakfast maximaal 200 m² mag bedragen;
- d. per perceel maximaal 4 slaapplekken in maximaal 4 slaapkamers worden toegestaan;
- e. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering de bed en breakfast-voorziening niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- g. vergunning uitsluitend wordt verleend mits verzekerd is dat de ontwikkeling gepaard gaat met inpassing van de activiteiten, indien de totale oppervlakte die voor deze activiteiten wordt gebruikt groter is dan 200 m²;
- h. de onder g. bedoelde inpassing mede kan betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 2. aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie;
 - 3. het slopen van bebouwing;
 - 4. het vergroten van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

10.5 Grotere afstand tussen woningen en bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subparagraaf 4.2.4](#), en worden toegestaan dat bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van de woning worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
- b. verzekerd is dat de tuin/het erf waarop de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd landschappelijk wordt ingepast middels gebiedseigen beplanting.

10.6 Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subparagraaf 4.2.4](#) voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 125 m² bedraagt indien het perceel niet groter is dan 1.000 m²;
- b. de oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt indien het perceel groter is dan 1.000 m²;
- c. nieuwbouw of uitbreiding van bijbehorende bouwwerken gepaard dient te gaan 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;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones;
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

10.7 Inpandige uitbreiding woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subparagraaf 4.2.4](#) en worden toegestaan dat indien de (bedrijfs)woning is gelegen in een hoofdgebouw dat groter is dan 750 m³, het hoofdgebouw inpandig mag worden verbouwd tot woning, met dien verstande dat:

- a. het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk wordt aangetast;
- b. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
- c. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- d. het aantal woningen gelijk blijft. Woningsplitsing is niet toegestaan;
- e. de ontwikkeling gepaard dient te gaan 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;
- f. de onder e. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- g. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;

10.8 Mantelzorg en inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subsubparagraaf 4.4.1](#) ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte in een gedeelte van een hoofdgebouw en/of een uit-, aan- of (vrijstaand) bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg (te toetsten aan een door de gemeenteraad vastgestelde mantelzorgnota) met dien verstande dat, indien één van de partners mantelzorgbehoevend is van een paar dat aantoonbaar (middels een huwelijk, geregistreerd partnerschap, dan wel samenlevingscontract) samenleeft, beide partners in aanmerking komen voor het bewonen van een afhankelijke woonruimte;

- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de volgens deze regels toegestane woningen en/of bijbehorende bouwwerken bij woningen, met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- e. verzekerd wordt dat de beoogde bewoning van tijdelijke aard is en dat indien er geen behoefte meer is aan de mantelzorgvoorziening, de bebouwing in overeenstemming wordt gebracht met de regels van dit bestemmingsplan;
- f. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein en binnen het bestemmingsvlak.

10.9 Nevenactiviteiten en verbrede landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subsubparagraaf 4.4.1](#) ten behoeve van nevenactiviteiten en verbrede landbouw, met dien verstande dat:

- a. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het desbetreffende agrarisch bedrijf niet mag worden vergroot;
- c. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het kampeerterrein uitsluitend wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak volgens de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw';
 - 2. het totaal aantal kampeermiddelen op het kampeerterrein maximaal 25 bedraagt, met dien verstande dat stacaravans en chalets niet zijn toegestaan;
 - 3. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen minimaal 5 meter bedraagt;
 - 4. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
 - 5. het kampeerterrein voldoende landschappelijk wordt ingepast;
 - 6. (sanitaire) voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen bestaande gebouwen.
- d. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig logeren, niet zijnde bed & breakfast zoals bedoeld in [artikel 10.4](#), is toegestaan tot maximaal 25% van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de totale oppervlakte van de hiervoor benodigde gebouwen maximaal 100 m² bedraagt;
 - 2. de voorziening niet mag worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, tenzij hiervoor een vergunning is verleend volgens [artikel 10.12](#);
 - 3. indien de verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig logeren in combinatie met een bed & breakfast voorziening wordt geëxploiteerd geldt voor beide voorzieningen een gezamenlijke maximale oppervlakte van 200 m²;
- e. kleinschalige dagrecreatie is toegestaan tot maximaal 25% van het bouwvlak;
- f. ondergeschikte horeca is toegestaan tot maximaal 25% van het bouwvlak tot maximaal 50 m²;
- g. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot 25% van het bouwvlak tot maximaal 100 m²;
- h. een educatiefunctie is toegestaan tot maximaal 25% van het bouwvlak tot maximaal 100 m²;
- i. een caravanstalling is toegestaan tot maximaal 25% van het bouwvlak, met dien verstande dat:

1. de totale oppervlakte van de hiervoor benodigde gebouwen maximaal 3.500 m² bedraagt;
 2. vergunning uitsluitend wordt verleend voor caravanstalling in gesloten bebouwing en niet in kassen;
- j. de hiervoor genoemde maximaal toegestane oppervlakten cumulatief van aard zijn, wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten het maximum van 100 m² niet mag worden overschreden. Zorgfuncties en caravanstalling zijn van de cumulatie uitgesloten;
- k. vergunning voor de in dit lid genoemde nevenactiviteiten uitsluitend wordt verleend mits verzekerd is dat de ontwikkeling gepaard gaat met inpassing van de activiteiten, indien de totale oppervlakte die voor deze activiteiten wordt gebruikt groter is dan 200 m², danwel indien sprake is van kleinschalig kamperen als bedoeld in lid c., een en ander op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn;
- l. de onder k. bedoelde inpassing mede kan betreffen:
1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie;
 3. het slopen van bebouwing;
 4. het vergroten van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- m. binnen het bestemmingsvlak in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. geen vergunning wordt verleend voor nevenactiviteiten en/of verbreding in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt'' (bijlage 3 van deze regels)
- o. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering kunnen de niet-agrarische activiteiten alleen worden voortgezet na een herziening van het bestemmingsplan, waarbij de geldende bestemming wordt omgezet naar een voor de niet-agrarische activiteiten passende bestemming.

10.10 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subsubparagraaf 4.4.1](#) voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. geen vergunning wordt verleend voor het gebruik als plattelandswoning in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt'' (bijlage 3 van deze regels);
- b. de woning als bedrijfswoning blijft gelden voor het bouwvlak waarbinnen deze is gelegen;
- c. sprake is van een actief agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak;
- d. het verlenen van de vergunning niet leidt tot de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen binnen het bestemmingsvlak.

10.11 Sloop-/bonusregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subparagraaf 4.2.4](#) en een grotere oppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken worden toegestaan indien bestaande bouwwerken worden gesloopt, met dien verstande dat:

- a. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Sint Anthonis;
- b. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de ontwikkeling gepaard dient te gaan 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, indien:

1. de inhoud van de woning groter wordt dan 750 m³;
 2. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken groter wordt dan 100 m²;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- f. alle op de slooplocatie overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- g. alleen de overtollige bebouwing in de berekening wordt meegenomen, tenzij voor de slooplocatie de bestemming wordt gewijzigd. In dat geval kan worden uitgegaan van het toegestane maximale bebouwingsvolume volgens de nieuwe bestemming;
- h. verzekerd is dat op de slooplocatie geen gebruik meer wordt gemaakt van de (her)bouwmogelijkheden voor de te slopen bebouwing volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- i. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
- j. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
- k. alle aan de gebouwen verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere specifieke vorm van agrarisch - erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
- l. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- m. maximaal 50% van het sloopvolume mag worden teruggebouwd;
- n. bij de berekening van het sloopvolume en het bouwvolume gebruik wordt gemaakt van de volgende tabel:

Sloopvolume (m ³)	Bouwvolume (m ³)
1.200	600
1.000	500
800	400
500	250
300	150

- o. de inhoud van de (bedrijfs)woning na toepassing van deze regeling met maximaal 300 m³ bovenop de standaard inhoudsmaat mag worden uitgebreid;

- p. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van deze regeling met maximaal 150 m² bovenop de standaard oppervlaktemaat mag worden uitgebreid;
- q. bij toepassing van deze regeling op zowel de inhoudsmaat van de woning als de oppervlaktemaat van de bijbehorende bouwwerken maatwerk van toepassing is, waarbij in totaliteit maximaal 600 m³ aan bouwvolume mag worden teruggebouwd;
- r. het bouwvolume gedeeld dient te worden door 4,25 om te kunnen bepalen hoeveel m² aan bijbehorende bouwwerken teruggebouwd mag worden.

10.12 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subsubparagraaf 4.4.1](#) ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. het uitsluitend arbeidskrachten betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze zijn gehuisvest werkzaamheden verrichten. Indien een bedrijf meerdere locaties heeft mag de huisvesting voor die locaties slechts geconcentreerd op één bedrijfslocatie plaatsvinden;
- c. de huisvesting niet structureel van aard is;
- d. het maximum aantal te huisvesten arbeidskrachten is afgestemd op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 40 werknemers mogen worden gehuisvest;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten per agrarisch bedrijf maximaal 240 m² bedraagt. Binnen deze oppervlakte dienen ook de sanitaire voorzieningen te worden gerealiseerd;
- f. het gebruik van de gebouwen voor tijdelijke bewoning dient te worden beëindigd als de behoefte aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten niet meer aanwezig is;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de parkeerbalans in de directe omgeving. In voldoende mate dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- h. de afwijking geen significant nadelige effecten mag hebben op Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden;
- i. in combinatie met of in plaats van huisvesting in bedrijfsgebouwen, gedurende maximaal 6 maanden per jaar huisvesting in woonunits mag plaatsvinden. Daarbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. de woonunits worden binnen het bestemmingsvlak of direct aansluitend aan het bestemmingsvlak geplaatst;
 - 2. woonunits zijn alleen toegestaan als de huisvesting niet (volledig) geregeld kan worden in de bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning;
 - 3. stacaravans en andere kampeermiddelen zijn niet toegestaan;
 - 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter. Opeenstapeling van meerdere units is niet toegestaan;
 - 5. de woonunits worden zorgvuldig landschappelijk ingepast op basis van een erfbeplantingsplan;
 - 6. de woonunits zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar;

7. na afloop van de maximale termijn van 6 maanden worden buiten het bestemmingsvlak geplaatste woonunits direct verwijderd;
- j. het college kan bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van huisvestingsnormen zoals minimale oppervlakte per persoon, aantal (sanitaire) voorzieningen en dergelijke.

10.13 Vervangen bestaande woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de [subparagraaf 4.2.4](#) en het bouwen van een woning ter vervanging van een bestaande woning worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de woning wordt gebouwd binnen het bestaande bouwvlak;
- b. verzekerd is dat de te vervangen woning wordt gesloopt na gereedkoming van de nieuwe woning;
- c. het toevoegen van een extra woning niet is toegestaan;
- d. bij herbouw op een andere locatie in het bestaande bouwvlak, de herbouw op deze locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
- e. voor het overige wordt voldaan aan de bouwregels voor de (bedrijfs)woningen met bijbehorende bouwwerken in de [subparagraaf 4.2.4](#).

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met dien verstande dat:
 1. dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken;
 2. dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 3. de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter;
 4. de overschrijding noodzakelijk is in het kader van de optimalisering van de bedrijfsvoering en niet het gevolg is van een beoogde schaalvergroting;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
- e. het wijzigen op of verwijderen van de verbeelding van gebiedsaanduidingen als bedoeld in [artikel 9](#) indien het belang dat de gebiedsaanduiding beoogt te beschermen, niet meer aanwezig is, danwel indien wijziging van zoneringen daartoe aanleiding geeft.

11.2 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de in dit artikel onder [artikel 11.3](#), [artikel 11.4](#) en [artikel 11.5](#) genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. in voldoende mate moet worden onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 3. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- c. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
- d. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

11.3 Wijziging naar 'Natuur' en/of 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Natuur', of 'Water', met dien verstande dat:

- a. wijziging pas plaats vindt nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuur- of bosgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- b. de regels van de bestemmingen 'Natuur', danwel 'Water' uit het vigerend bestemmingsplan worden overeenkomstig van toepassing verklaard.

11.4 Wijziging in de bestemming ' Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen';
- b. de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

met dien verstande dat:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan;
- b. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;
- g. het aantal woningen niet mag toenemen, tenzij tevens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in [artikel 11.5](#);
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud bedraagt zoals aangegeven in artikel 23.2.2 uit het vigerend bestemmingsplan, tenzij:
 - 1. sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - 2. vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in [artikel 10.11](#) onder a. tot en met m;
- i. de wijziging gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur,

landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

- j. de onder i. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - 4. het wegnemen van verharding;
 - 5. het slopen van bebouwing;
 - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
 - 7. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder l. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- k. voldaan wordt aan de voorwaarden van de bestemming Wonen uit het vigerend bestemmingsplan.

11.5 Wijziging ten behoeve van woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van bestaande (bedrijfs)woningen in maximaal twee woningen, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat sprake is van een gebouw met monumentale en/of cultuurhistorische waarde;
- b. aangetoond wordt dat de splitsing noodzakelijk is in verband met behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarde van het pand;
- c. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de inhoud van de te splitsen woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;
- e. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot. Splitsing dient plaats te vinden binnen de bouwmassa van de bestaande woning;
- f. na wijziging ter plaatse uitsluitend twee aaneengebouwde woningen aanwezig mogen zijn. Daartoe wordt op de verbeelding ter plaatse van de wijzigingslocatie de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen;
- g. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd dient te blijven;
- h. de inhoud per woning na wijziging minimaal 350 m³ bedraagt;
- i. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- j. indien de woning is gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone -landbouwonwikkelingsgebied' of in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt'' (bijlage 3 bij deze regels), wijziging uitsluitend is toegestaan mits wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven daardoor niet worden gehinderd;
- k. de woning dient te zijn gelegen buiten een milieucirkel;
- l. de nieuwe woning dient te voldoen aan de geldende geluidsnormering;
- m. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud mag bedragen zoals aangegeven in de regels van de bestemming waarin de te splitsen woning is gelegen, tenzij:
 - 1. sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - 2. vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in [artikel 10.11](#) onder a. tot en met m'.

11.6 Vergroten bestemmingsvlak ten behoeve van het plaatsen van zonnecollectoren en -panelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van een bestaand bestemmingsvlak voor het inrichten en het gebruik van gronden ten behoeve van zonnecollectoren en -panelen die ten dienste staan van een bestaande (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

- a. de zonnecollectoren en/of - panelen uitsluitend mogen worden gerealiseerd direct aansluitend aan doch op maximaal 10 meter afstand van een bestemmingsvlak waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan;
- b. aangetoond wordt dat binnen het aangrenzende bestemmingsvlak als bedoeld onder a. geen reële mogelijkheden zijn voor het geheel of gedeeltelijk realiseren van de zonnecollectoren en/of -panelen;
- c. de afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt;
- d. het bestemmingsvlak met maximaal 250 m² mag worden uitgebreid;
- e. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren en -panelen maximaal 250 m² bedraagt;
- f. de zonnecollectoren en - panelen een maximale bouwhoogte hebben van 2 meter;
- g. de oppervlakte van een bestemmingsvlak voor een agrarisch bedrijf, na wijziging niet meer bedraagt dan:
 1. de oppervlakte die nodig is voor de realisering van maximaal 3 ha. netto glas binnen een bestemmingsvlak volgens de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw;

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2 Procedureregels

12.2.1 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 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 in sub 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Landhorst, Noordstraat 31'.