

Artikel 4. 'Agrarisch met waarden - Open slagenlandschap'

4.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling de bouwvlakken die door middel van een relatieteken (figuuraanduiding) met elkaar zijn verbonden, gezamenlijk als één bouwvlak worden aangemerkt;
- b. het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex);
- c. de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;
- e. intensieve veehouderij als neventak is toegestaan, mits de daarvoor aangewende oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 250 m², tenzij op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval de oppervlakte niet meer mag bedragen dan bedoelde grotere oppervlakte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 'hovenier', een hovenier;
- g. de waterhuishouding;
- h. nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de natuurwaarden van de Kleine Zwaan ter plaatse van de aanduiding 'Kleine Zwaan';
- k. instandhouding van waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
- l. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

4.2. Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming.

4.2.1. Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen noodzakelijk te zijn in verband met de doelmatige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding bouwvlak' mag slechts worden gebouwd indien is aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is in verband met een goede bedrijfsvoering. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied en moeten landschappelijk worden ingepast indien de terreininrichting wordt gewijzigd, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtingsplan;
- c. de reeds aanwezige bebouwing wordt betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid;
- d. kassen zijn niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier' mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht;
- f. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- g. de gebouwen mogen uitsluitend in 1 bouwlaag worden gebouwd;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

- i. de hoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

4.2.2. Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m² bedragen, tenzij op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een grotere inhoud aanwezig was, in welk geval de inhoud niet meer mag bedragen dan bedoelde grotere inhoud;
- d. per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedrijfswoningen aanwezig waren, in welk geval het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aanwezige aantal. Ter plaatse van de Krachtwijkerweg 1 is geen bedrijfswoning toegelaten.
- e. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
 - 2. het gebruik van de woning en de bijbehorende bouwwerken voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - ↳ het woonkarakter van de woning;
 - ↳ de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - ↳ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - ↳ het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - ↳ het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk;
 - 3. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - 4. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
 - 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
 - 6. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
 - 7. het geen milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 1) zijn aangemerkt als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
 - 8. geen buitenopslag plaatsvindt;
 - 9. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand op een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein.

4.2.3. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of boeiboordhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goot- en/of boeiboordhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;

- d. de bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45°; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen bijbehorende bouwwerken een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag bij elke woning niet meer bedragen dan 75m²;
- f. in afwijking van het gestelde in a t/m d dient van een waardevol pand dat onderdeel uitmaakt van een op de verbeelding aangegeven 'cultuurhistorische waarden', de uitwendige hoofdvorm, zoals blijkend uit de bestaande goothoogte, hoogte en dakvorm, te worden gehandhaafd.

4.2.4. Veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten de bouwvlakken

Bestaande bebouwing buiten de bouwvlakken, zoals veldschuren en/of schuilgelegenheden, welke krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van een of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen.

4.2.5. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de andere bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,30 meter;
- b. (kunst)mest- en/of voedersilo's en kuilvoerplaten en -sleuven mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	max. hoogte
torensilo's	12 m
palen en vlaggenmasten	8 m
afscheidings	2 m
mest- en/of kuilvoerplaten en -sleuven	1 m
overige andere bouwwerken	6 m

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van:

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding en de bescherming van de waarden zoals genoemd in lid 4.1.

4.4. Afwijkingen

4.4.1. Intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor intensieve veehouderij als neventak op een oppervlakte van niet meer dan 750 m², mits dit zich verdraagt met de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water).

4.4.2. Niet-agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. agrarische hulp- en loonactiviteiten;
- b. paardenpension zonder buitenbak;
- c. paardenpension met buitenbak binnen het gebied met de aanduiding 'recreatie';
- d. bed & breakfast;
- e. kleinschalig kampeerterrein, binnen het gebied met de aanduiding 'recreatie', met dien verstande dat er geen stacaravans zijn toegestaan;
- f. horeca van categorie a ten dienste van extensief recreatief medegebruik, binnen het gebied met de aanduiding 'recreatie' en/of alleen in nabijheid recreatieve routes;
- g. bezoekers- en/of cursuscentrum, inclusief horeca van categorie c;
- h. atelierruimte;
- i. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten;
- j. sociale dienstverlening, zoals een zorgboerderij of kinderdagverblijf;
- k. zuivelverwerking en andere bewerking van agrarische producten, die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd;
- l. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker of installatiebedrijf;
- m. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- n. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde activiteiten gelijk kunnen worden gesteld;
- o. de stalling van caravans, campers, boten en vergelijkbare goederen, met dien verstande dat deze alleen in de gebouwen mag plaatsvinden;

Bij het afwijken als bedoeld in 4.4.2 onder a t/m o worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

- 1. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- 2. de nevenactiviteiten, genoemd onder a,d,g,h,i,k,l,m, en o, mogen uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- 3. de oppervlakte van de activiteiten genoemd onder 4. 4.2. a mag niet meer bedragen dan 300 m², gebouwen en onbebouwd samen;
- 4. de oppervlakte van de activiteiten genoemd onder 4. 4.2. b,c,d, h,j,k,l, m en n mag niet meer bedragen dan 300 m² (gebouwen),
- 5. de oppervlakte van de activiteiten, genoemd onder 4.4.2.f. mag niet meer bedragen dan 150 m², gebouwen en onbebouwd (terras) samen;
- 6. de oppervlakte van de activiteiten, genoemd onder 4.4.2. i mag niet meer bedragen dan 150 m² (gebouwen);
- 7. ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteiten mogen de bestaande gebouwen niet worden uitgebreid en er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;
- 8. de activiteiten die niet in gebouwen plaatsvinden (zoals kamperen, parkeren, terras en/of buitenbak) moeten binnen het bestaande bouwvlak plaatsvinden;
- 9. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- 10. de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein en binnen het bestaande bouwvlak opgelost;
- 11. de activiteiten worden landschappelijk ingepast indien de terreininrichting wordt gewijzigd, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtingsplan;
- 12. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet beperkt, waaronder in ieder geval wordt verstaan dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name wordt gedacht aan de milieu aspecten.

4.4.3. Rustende boer

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2. onder c en d en artikel 1 onder 15 voor een nader te bepalen periode voor inwoning, met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning in samenhang daarmee mag worden vergroot tot 700 m², dan wel, indien een grotere inhoud aanwezig is, de inhoud blijft binnen de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

4.4.4. Overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor de overschrijding van bouwgrenzen tot maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een goede bedrijfsvoering en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtingsplan. Deze afwijking geldt niet indien sprake is van een intensieve veehouderij.

4.4.5. Nieuwe veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor de bouw van nieuwe veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten de bouwvlakken, met uitzondering van het gebied aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - Kleine Zwaan', met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk moet zijn ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de oppervlakte van een veldschuur niet meer mag bedragen dan 100 m² per bedrijf;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- d. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer mag bedragen dan 30 m²;
- e. de bouwhoogte van een schuilgelegenheid niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtingsplan.

4.4.6. Andere bouwwerken buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 onder b voor de bouw van andere bouwwerken zoals kuilplaten en sleufsilo's buiten bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk moet zijn ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de andere bouwwerken direct grenzend aan het bouwblok worden gesitueerd;
- c. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² per bedrijf;
- d. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, wat moet blijken uit een door de aanvrager op te stellen inrichtingsplan.

4.5. Gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Wet ruimtelijke ordening wordt **in ieder geval** verstaan het gebruik van:

- a. teeltondersteunende voorzieningen;
- b. paardenbakken en paddocks, buiten de bouwvlakken.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Wet ruimtelijke ordening wordt **niet** verstaan:

- a. het gebruik van de gronden binnen de bouwvlakken voor de volgende wijzen van (co-)vergisting van mest, voor zover de capaciteit van de(co-)vergistingsinstallatie minder dan 100.000 kg per dag bedraagt en:
 - } het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
 - } het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt;
- b. het leveren van energie die vrijkomt bij het onder a bedoelde proces van co-vergisting;
- c. het trainen van paarden als nevenactiviteit bij een paardenfokkerij.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden of wijzigen van het profiel van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie-, en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het ophogen en egaliseren van de gronden;
- e. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden indien dit plaatsvindt binnen het gebied aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - kleine zwaan';
- f. het planten of aanbrengen van bomen en/of andere hoog opgaande beplanting;
- g. vellen of rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
- h. het scheuren van grasland en het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van paardenbakken en/of paddocks.

4.6.1. Uitzondering

Het in lid 4.6 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende andere werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan;
- c. werken en werkzaamheden binnen de bouwvlakken;
- d. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten tot elk een oppervlakte van 60 m²;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- f. werken en werkzaamheden binnen de bestemming 'Waterstaat Waterkering' die worden uitgevoerd ten behoeve van de dijkverbetering.

4.6.2. Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6 zijn niet toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of

meer waarden of functies van de in lid 4.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.7. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen en/of geheel of gedeeltelijk de voorgevel of dakconstructie te wijzigen. Dit verbod heeft geen betrekking op werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud dan wel werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning als bedoeld onder lid 4.7.a indien het belang van cultuurhistorie hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed.
- c. Alvorens zij beslissen over een vergunning als bedoeld onder lid 4.7.a vragen burgemeester en wethouders een schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie.