

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURSBezoekadresHoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)Postadres

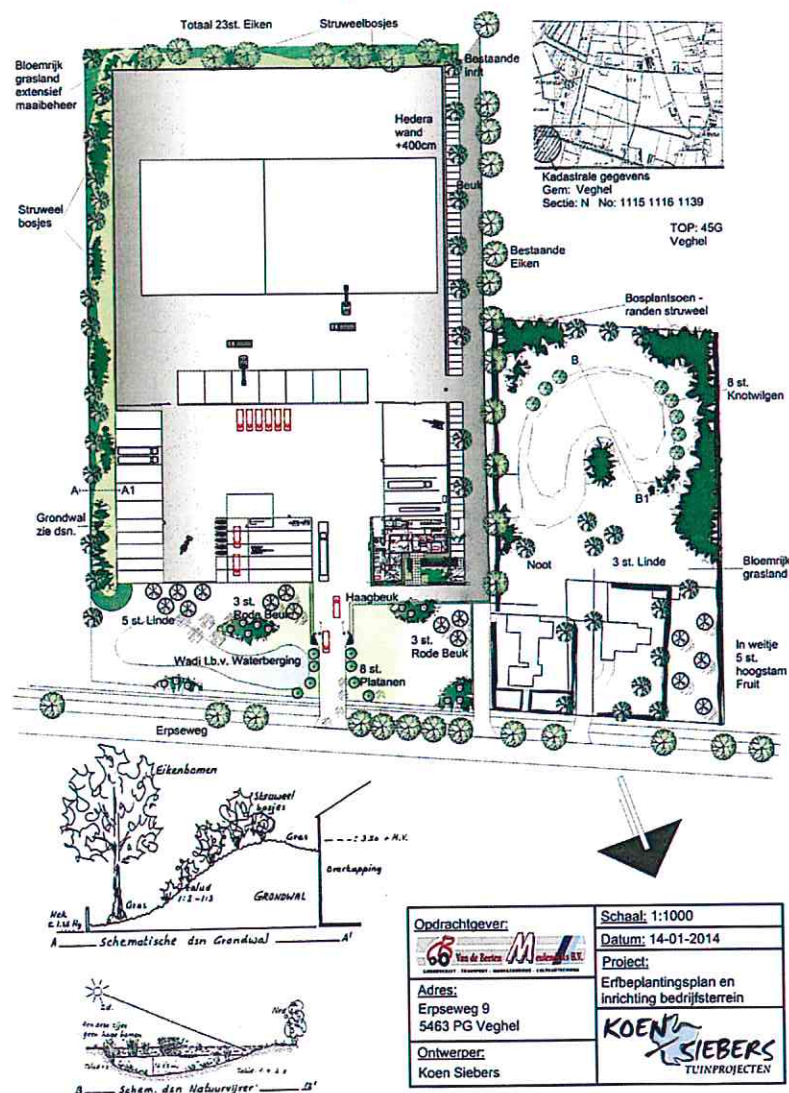
Postbus 567

5700 AN Helmond

Tel.: 0492 661884

Fax: 0492 665860

Rabobank : 18.10.32.910

K.v.K. Eindhoven 17190069
BTW-nr. NL 8169.12.166.B.01Internet : www.heuvel.nlE-mail : heuvel@heuvel.nl**PLANSCHADE-RISICO-INVENTARISATIE****Rapportage inzake:****Voorgenomen vergroting van het bestemmingsvlak van Van de Beeten Beheer
B.V. gevestigd Erpseweg 8 te Veghel.**

12 februari 2014

Ondergetekende: H.M.A. Verbruggen, makelaar en beëdigd taxateur o.z.
Kantoorhoudende: Hoofdstraat 155 te Helmond (Mierlo Hout).
Telefoon: 0492-661884.
Fax: 0492-665860.

Heeft op verzoek van mevrouw E.W.M. Roukens van Drieweg Advies B.V.,
Kampweg 10, 5469 EX te Keldonk, in deze handelend als contactpersoon namens
opdrachtgever Van de Beeten Beheer B.V., gevestigd Erpseweg 8, 5463 PG te
Veghel, als deskundige de planschade aangaande de uitbreiding van een bouwblok
aan de Erpseweg 8 te Veghel gerapporteerd.

14 februari 2014

INHOUDSOPGAVE

- 1. De opdracht**
- 2. De belanghebbenden**
- 3. Vigerende bestemming**
- 4. Toekomstige bestemming**
- 5. Vergelijking bestemmingen**
- 6. Waardebepalende factoren**
- 7. Inventarisatie te verwachten planschade-claims van aangrenzende percelen**
- 8. Samenvatting panden met mogelijke planschade**
- 9. Conclusie**
- 10. Bijlage vigerende bestemming**
- 11. Bijlage toekomstige bestemming**
- 12. Bijlage verbeelding toekomstige bestemming**

1. De opdracht

Te bezien of, dan wel in hoeverre belanghebbenden schade lijden of zullen lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende anderszins is verzekerd. Het betreft eventuele schade ontstaan door een planologische wijziging als een herziening van een bestemmingsplan.

De planologische maatregel betreft een herziening van het bestemmingsplan waarbij het agrarische bouwblok aan de Erpseweg 8 te Veghel wordt vergroot van circa 1,5 ha naar circa 3 ha en de bestemming wordt gewijzigd in "bedrijf".

2. De belanghebbenden

De opdrachtgever: Van de Beeten Beheer B.V.

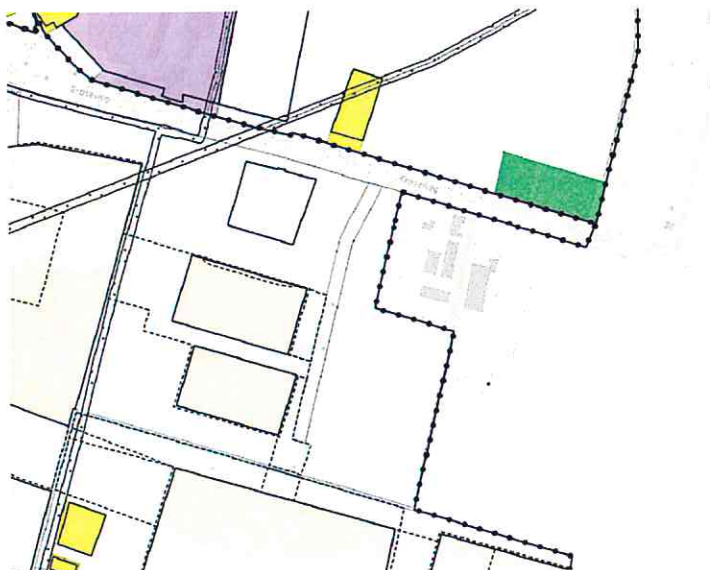
Het betreft de locatie Erpseweg 8 te 5463 PG Veghel van opdrachtgever.

Kadastraal bekend gemeente Veghel sectie N nummers 458, 740, 1113, 1115, 1139, 1220, 1307, 1308 en 1524.

Mogelijk andere belanghebbenden zijn de eigenaren van de nabijgelegen percelen / woningen / bedrijven:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| - Erpseweg 5 | - Ham 3 |
| - Erpseweg 6 | - Ham 6 |
| - Erpseweg 7 | - Langsteeg 11c |
| - Erpseweg 15 | - Gemeente Veghel, gronden |
| - Blankenburg 1 | |

Hierna te noemen belanghebbenden.



* fig. omgeving

W

3. Vigerende bestemming

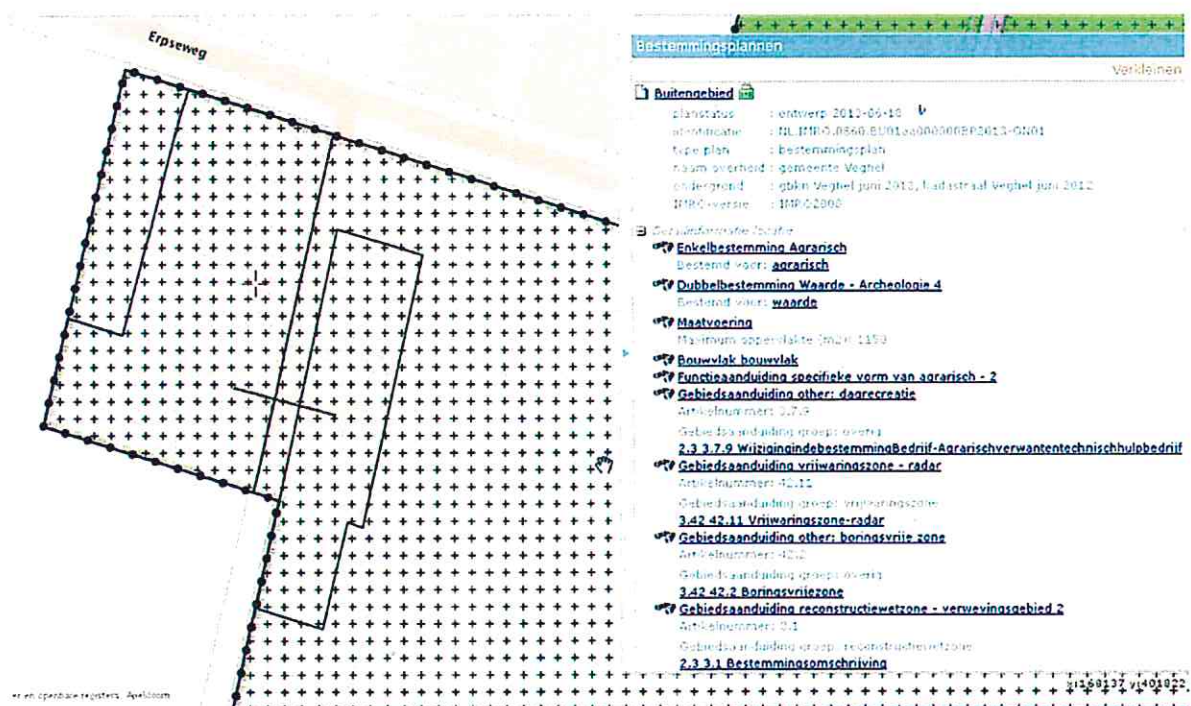
Het object is gelegen in het op 19 december 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Veghel. Dit ontwerpplan is op 24 september 2013 vastgesteld door de Raad van de gemeente Veghel. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Toch wordt hierbij uitgegaan van dit ontwerp bestemmingsplan als het vigerende plan. Deze keuze is afgestemd met een vertegenwoordiger van de gemeente Veghel.

De locatie Erpseweg 8 heeft de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.

Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch 2 – grondverzet- en loonbedrijf als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfswoning.

Gebiedsaanduiding overig: Dagrecreatie.

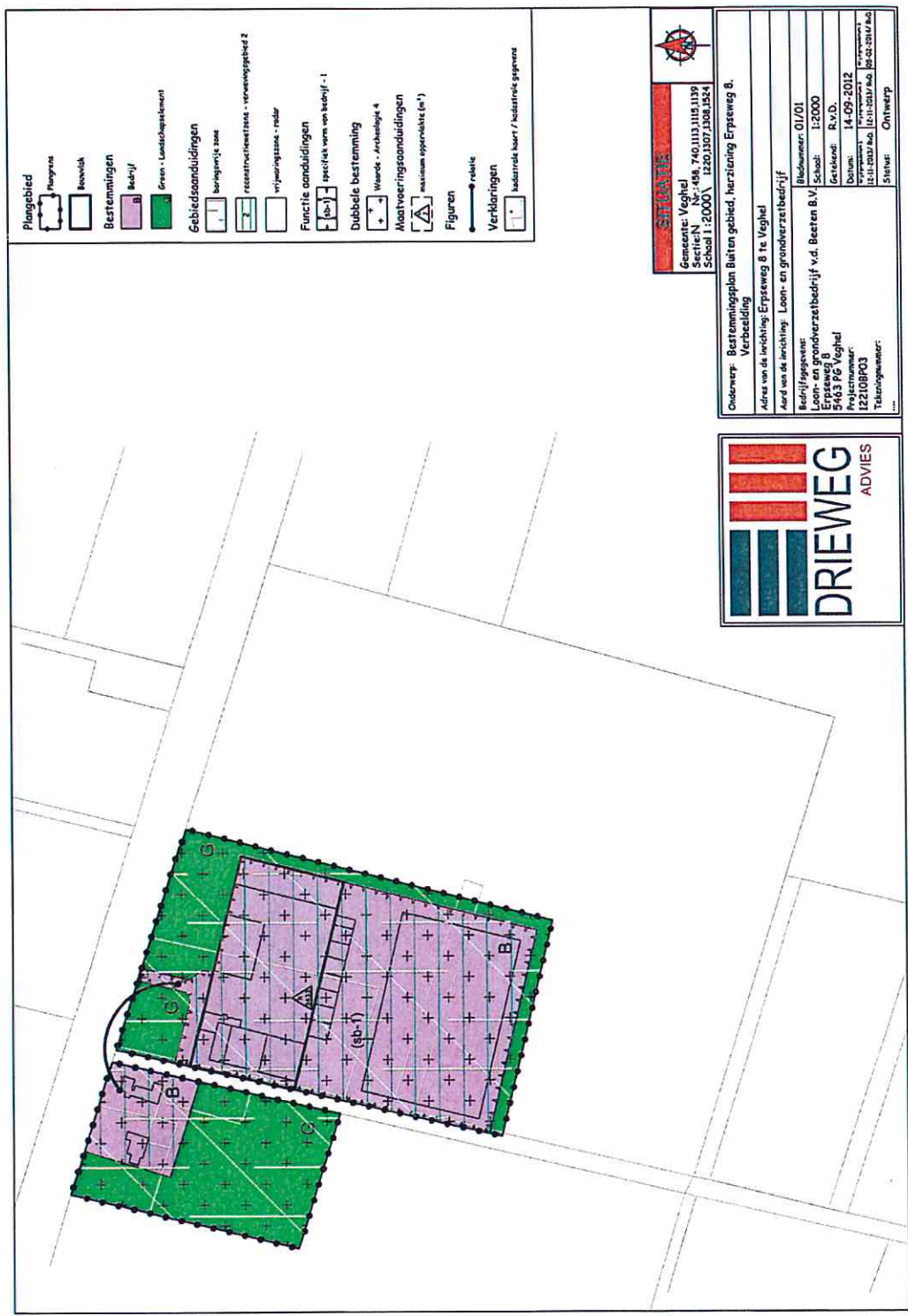
Vigerende bestemming Erpseweg 8 Veghel



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Toekomstige bestemming

De nieuwe bestemming wordt "bedrijf".



*fig. situatieschets van nieuwe bestemmingsvlak (rode stippellijn).

W

5. Vergelijking bestemmingen

De bestemming van Erpseweg 8 verandert van “Agrarisch met specifieke vorm agrarisch 2-grondverzet- en loonbedrijf als nevenactiviteit” naar “Bedrijf, specifieke vorm 1 – uitsluitend een loon- en grondverzetbedrijf is toegestaan”. Daarbij wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak vergroot van circa 1,5 naar circa 2,89 ha. Het blijft een gekoppeld bestemmingsvlak met tussenliggende weg.

Het gedeelte van het bestemmingsvlak aan de Veghelse zijde van de zandweg wordt verkleind van ca 1,0 ha naar ca 0,3 ha. Het oostelijk gedeelte van het bestemmingsvlak wordt verbreedt in oostelijke richting en een klein stukje verdiept. De oppervlakte van dit gedeelte neemt toe van ca 0,5 ha naar ca 2,6 ha.

Het vigerende gekoppelde bestemmingsvlak heeft aan de zijde van de Erpseweg een opgetelde breedte van circa 95 meter. In de nieuwe situatie wordt dit circa 160 meter.

Het vigerende bestemmingsvlak heeft een diepte vanaf de Erpseweg van ca 145 en ca 190 meter. Het nieuwe bestemmingsvlak is ca 50 (bij de woningen) en ca 210 m diep. Op de eerste 35 meter vanaf de Erpseweg is alleen de oprit met een groen landschapselement toegestaan.

Het vigerende bouwblok heeft aan de zuidzijde (achterzijde) een breedte van ca 125 meter (90+35). Het nieuwe bestemmingsvlak heeft aan de zuidzijde een breedte van ca 128 meter.

Door deze bestemmingsvlakuitbreiding krijgt een gedeelte van het gebied “Agrarisch” de aanduiding “bestemmingsvlak” voor “Bedrijf specifieke vorm-1, uitsluitend een loon- en grondverzetbedrijf”.

In het nieuwe plan is, in tegenstelling tot het vigerende plan, slechts een beperkt gedeelte intekent als “bouwvlak” waar de gebouwen gesitueerd moeten worden. Dit betreft de volle breedte van het bestemmingsvlak langs de Erpseweg, echter slechts tot circa 80 meter vanaf de Erpseweg. Dit betekent dat er achter op het bestemmingsvlak in de nieuwe situatie niet meer mag worden gebouwd. Dit in tegenstelling tot het vigerende plan. De totale bebouwde blijft in het nieuwe plan gemaximeerd op 3.433 m² hetgeen gelijk is aan de huidige bebouwing.

6. Waardebepalende factoren

Planschade richt zich op de waardedaling van onroerende zaken of een inkomensdaling als gevolg van een planologische maatregel als een bestemmingsplanherziening.

Artikel 6.1 Wro bepaalt, dat indien en voor zover blijft dat een belanghebbende ten gevolge van de planologische maatregel schade lijdt of zal lijden die redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, het college van B en W op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, waarbij onder “B en W” wordt verstaan: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente waar planologische maatregel is vastgesteld, waardoor de schade optreedt, ten aanzien van de belanghebbende wordt getroffen. Op een verzoek om vergoeding van schade kan pas en gronde worden beslist na het tijdstip waarop een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1 Wro onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijk onherroepelijk plan mist dit artikel toepassing. Artikel 6.1 Wro mist eveneens toepassing, indien een aanvrager op het tijdstip van het in werking treden van het in het geding zijnde plan niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object. Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging ten opzichte van het voorheen toepasselijke rechtsregime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden.

Indien wordt geconcludeerd dat de planologische maatregel leidt tot schade, dient naar het tijdstip van het in werking treden van het in het geding zijnde plan het schadebedrag te worden bepaald. Indien vanwege het plan schade ontstaat dient nog te worden vastgesteld of het schadebedrag voor vergoeding in aanmerking komt. Niet voor vergoeding in aanmerking komt de schade, die door aankoop, onteigening of anderszins verzekerd is. Evenmin voor vergoeding in aanmerking komt schade, die voor de belanghebbende voorzienbaar was. “Voorzienbaarheid” kan voortvloeien uit “actieve risicoaanvaarding” dan wel “passieve risicoaanvaarding” of een combinatie van deze twee factoren. Van “actieve risicoaanvaarding” is sprake wanneer een belanghebbende een handeling verricht (zoals de aankoop van een onroerende zaak en/of de aanvang van een exploitatie), terwijl hij of zij er als gevolg van kenbare wijzigingen mee bekend is, dan wel kan zijn, dat ten aanzien van de bewuste onroerende zaak in de toekomst een inperking of waardedaling plaats zal kunnen vinden in verband met het aangekondigde plan.

Voor het tegen kunnen werpen van “voorzienbaarheid” in de zin van “actieve risicoaanvaarding” is niet van belang of de plannen ten tijde van de aankoop door getroffen al volledig uitgekristalliseerd zijn. Volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 200605120/1 met uitspraak van 27 december 2006 luidt het te dezen aan te leggen criterium de vraag of, “ten tijde van aankoop een redelijk handelende en denkende koper rekening diende te houden met de kans, dat het (planologische) regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen”.

Artikel 6.2 van de nieuwe Wro bepaald dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Dit geldt in ieder geval bij inkomensderving voor een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Bij een waardevermindering van onroerende zaak geldt in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering een gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro (bestemmingsplan),

Planschade richt zich op de waardedaling van onroerende zaken en/of inkomensschade als gevolg van een planologische maatregel. In het onderhavige geval betreft het een wijziging van het bestemmingsplan ex artikel 3.6 Wro waarbij het aanwezige bouwblok voor een agrarisch bedrijf wordt vergroot. Het betreft de locatie Erpseweg 8 te Veghel.

Voor de onder punt 2 genoemde belanghebbenden heeft dit mogelijk een invloed op de waarde van het onroerend goed en wel in verband met de volgende factoren:

6.1. Verminderd uitzicht

Door de bestemmingsplanherziening kunnen er bedrijfsgebouwen worden toegevoegd op een plek waar dit voorheen niet kon. Hier staat tegenover dat een gedeelte van het vigerende bouwblok wordt ingetrokken. Per saldo kunnen er echter minder bedrijfsgebouwen komen te staan.

Het vigerende bestemmingsvlak heeft een diepte vanaf de Erpseweg van ca 145 en ca 190 meter. Het nieuwe bestemmingsvlak is ca 50 (bij de woningen) en ca 210 m diep.

Het vigerende bestemmingsvlak heeft een breedte van ca 125 m (90+35). Het nieuwe bestemmingsvlak heeft aan de zuidzijde een breedte van ca 128 m.

Gezien de afstanden en de nu al toegestane bebouwing, wordt hierdoor hooguit een beperkt waarde-effect op omliggend onroerend goed verwacht.

6.2. Aantasting privacy

Hooguit een beperkt waarde-effect verwacht door de huidige bestemming en grote afstand tot omliggende woningen.

6.3. Beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden

Door de bestemmingsplanherziening kunnen andere bedrijven mogelijk belemmerd worden in ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kan een waardedaling van onroerend goed geven. Gezien afstanden tot omliggende bedrijven en huidige bestemming is hier geen waarde-effect te verwachten.

6.4. Toename geluidhinder

Door de bestemmingsplanherziening kunnen er activiteiten plaatsvinden op een plek waar dit voorheen niet kon. Tevens kan er een toename van activiteiten plaatsvinden door de uitbreiding. Dit kan een waardedaling van onroerend goed geven. Gezien huidige geluidsniveau in omgeving door aanwezige bestemming en langsliggende regionale verbindingsweg Erp-Veghel is er hooguit een beperkt waarde-effect door toename van geluidshinder te verwachten.

6.5. Toename verkeersbewegingen

Door de bestemmingsplanherziening kunnen de verkeersbewegingen wijzigen en/of toenemen. Dit kan van invloed zijn op de waarde van omliggend onroerend goed. Door goede ontsluiting direct op de regionale verbindingsweg Veghel-Erp is er echter hooguit een beperkt waarde-effect te verwachten.

6.6. Toename geurhinder

Door de bestemmingsplanherziening wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en blijft het bedrijf in loon- en grondverzet actief. Geurhinder zal daardoor verminderen waardoor er geen waardedaling is te verwachten.

7. Inventarisatie te verwachten planschade-claims van aangrenzende percelen:

Aangezien beoordeling plaatsvindt na invoeren van de nieuwe Wro moet bij de uiteindelijke tegemoetkoming in de schadevergoeding rekening gehouden worden met een maatschappelijk eigen risico van 2 procent voor de belanghebbende. De volgens de nieuwe Wro toe te kennen tegemoetkoming in de schadevergoeding zal dan lager worden dan de eventueel te verwachten planschade.

Per perceel van een mogelijk belanghebbende zal voor de 6 hierboven genoemde factoren een inschatting van de te verwachten planschade worden weergegeven.

Perceel:

Straat: Erpseweg

Huisnummer: 7

Het betreft een vrijstaand woonhuis gelegen op circa 130 meter ten westen van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Niet van toepassing, uitbreiding van bouwblok geschiedt in oostelijke richting.
2. Aantasting privacy:
Niet van toepassing, uitbreiding van bouwblok geschiedt in oostelijke richting.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Niet van toepassing.
4. Toename geluidhinder:
Niet van toepassing, gezien de ligging aan een drukke weg en ruime afstand (130 meter).
5. Toename verkeersbewegingen:
Uitbreiding van het bouwblok geeft meer verkeersbewegingen maar zal geen waarde-effect geven gezien de goede ontsluiting direct op de regionale verbindingsweg Veghel-Erp.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

W

Perceel:

Straat: Erpseweg

Huisnummer: 5

Het betreft een vrijstaande woonboerderij met aanbouw en bijgebouwen. De "Antoniushoeve" gelegen op circa 220 meter ten Westen van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Niet van toepassing / uitbreiding van het bouwblok geschiedt in oostelijke richting
2. Aantasting privacy:
Niet van toepassing.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Niet van toepassing.
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect.
5. Toename verkeersbewegingen:
De woning is reeds gelegen aan een drukke weg (Erpseweg). Uitbreiding van het bouwblok kan mogelijk meer verkeersbewegingen geven maar zal geen waarde-effect tot gevolg hebben.
6. Toename geurhinder:
Geen waarde-effect.

Perceel:

Straat: Erpseweg

Huisnummer: 6

Het betreft een melkveebedrijf gelegen op circa 140 meter ten westen van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Niet van toepassing / uitbreiding vindt plaats in oostelijke richting
2. Aantasting privacy:
Niet van toepassing.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Gezien de afstand niet van toepassing.
4. Toename geluidhinder:
Niet van toepassing, uitbreiding geschiedt in oostelijke richting.
5. Toename verkeersbewegingen:
De bedrijf is reeds gelegen aan een drukke weg (Erpseweg). Uitbreiding van het bouwblok kan mogelijk meer verkeersbewegingen geven maar zal geen waarde-effect tot gevolg hebben.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

Perceel:

Straat: Erpseweg

Huisnummer: 15

Het betreft een vrijstaand woonhuis, gelegen op circa 300 meter ten oosten van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Gezien de ruime afstand geen waarde-effect.
2. Aantasting privacy:
Gezien de ruime afstand geen waarde-effect.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Niet van toepassing.
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect gezien de ligging aan een al drukke weg en ruime afstand.
5. Toename verkeersbewegingen:
De woning is reeds gelegen aan een drukke weg (Erpseweg). Uitbreiding van het bouwblok kan mogelijk meer verkeersbewegingen geven maar zal geen waarde-effect tot gevolg hebben.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

Perceel:

Straat: Ham

Huisnummer: 3

Het betreft een melkveebedrijf gelegen op circa 470 meter ten zuidoosten van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Geen waarde-effect door afstand.
2. Aantasting privacy:
Geen waarde-effect door afstand.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Geen waarde-effect door afstand.
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect door afstand.
5. Toename verkeersbewegingen:
Niet van toepassing.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

Perceel:

Straat: Ham

Huisnummer: 6

Het betreft een agrarisch bedrijf op circa 430 meter ten zuidoosten van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Geen waarde-effect door afstand.
2. Aantasting privacy:
Geen waarde-effect door afstand.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Geen waarde-effect door afstand.
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect door afstand.
5. Toename verkeersbewegingen:
Niet van toepassing.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

Perceel:

Straat: Langesteeg

Huisnummer: 11c

Het betreft een agrarisch bedrijf op circa 280 meter ten zuidwesten van het uit te breiden bouwblok.

1. Verminderd uitzicht:
Geen waarde-effect door afstand.
2. Aantasting privacy:
Geen waarde-effect door afstand.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Geen waarde-effect door afstand.
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect door afstand.
5. Toename verkeersbewegingen:
Niet van toepassing.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

W

Perceel:

Grond van de gemeente Veghel

Gelegen achter het melkveebedrijf Erpseweg 6 in het bestemmingsplan Veghels Buiten – Erpseweg Zuid met als bestemming Woongebied. Dit uitbreidingsgebied voor woningbouw is gelegen op circa 185 meter afstand ten westen en zuiden van het nieuwe bouwblok.

De gemeente is voornemens hier op termijn woningbouw te realiseren.

1. Verminderd uitzicht:
Geen waarde-effect door afstanden en al bestaande bebouwingsmogelijkheden.
2. Aantasting privacy:
Geen waarde-effect door afstanden.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Geen waarde-effect door afstand.
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect door afstanden en al bestaande bestemming.
5. Toename verkeersbewegingen:
Niet van toepassing doordat uitweg aan noordzijde is gelegen.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

Perceel:

Straat: Blankenburg

Huisnummer: 1

Het betreft een bedrijfswoning van het achterliggende waterwinbedrijf, gelegen aan de overzijde van de Erpseweg op meer dan 100 meter van het nieuwe bouwblok.

De gemeente is voornemens hier op termijn woningbouw te realiseren.

1. Verminderd uitzicht:
Geen waarde-effect door afstand en tussenliggende Erpseweg.
2. Aantasting privacy:
Geen waarde-effect.
3. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden:
Geen waarde-effect .
4. Toename geluidhinder:
Geen waarde-effect door afstand, bestaande bestemming en tussenliggende weg.
5. Toename verkeersbeweging:
Geen waarde-effect door afstand en goede ontsluiting.
6. Toename geurhinder:
Niet van toepassing.

8. Samenvatting panden met mogelijke planschade

Van alle beoordeelde objecten is de te verwachten tegemoetkoming in schadevergoeding: Nihil.

9. Conclusie

Voor de geplande herziening van het bestemmingsplan voor uitbreiding van het agrarische bouwblok aan Erpseweg 8 te Veghel wordt geen planschade verwacht.

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis, ervaring en intuïtie,

Helmond, d.d. 14 februari 2014.

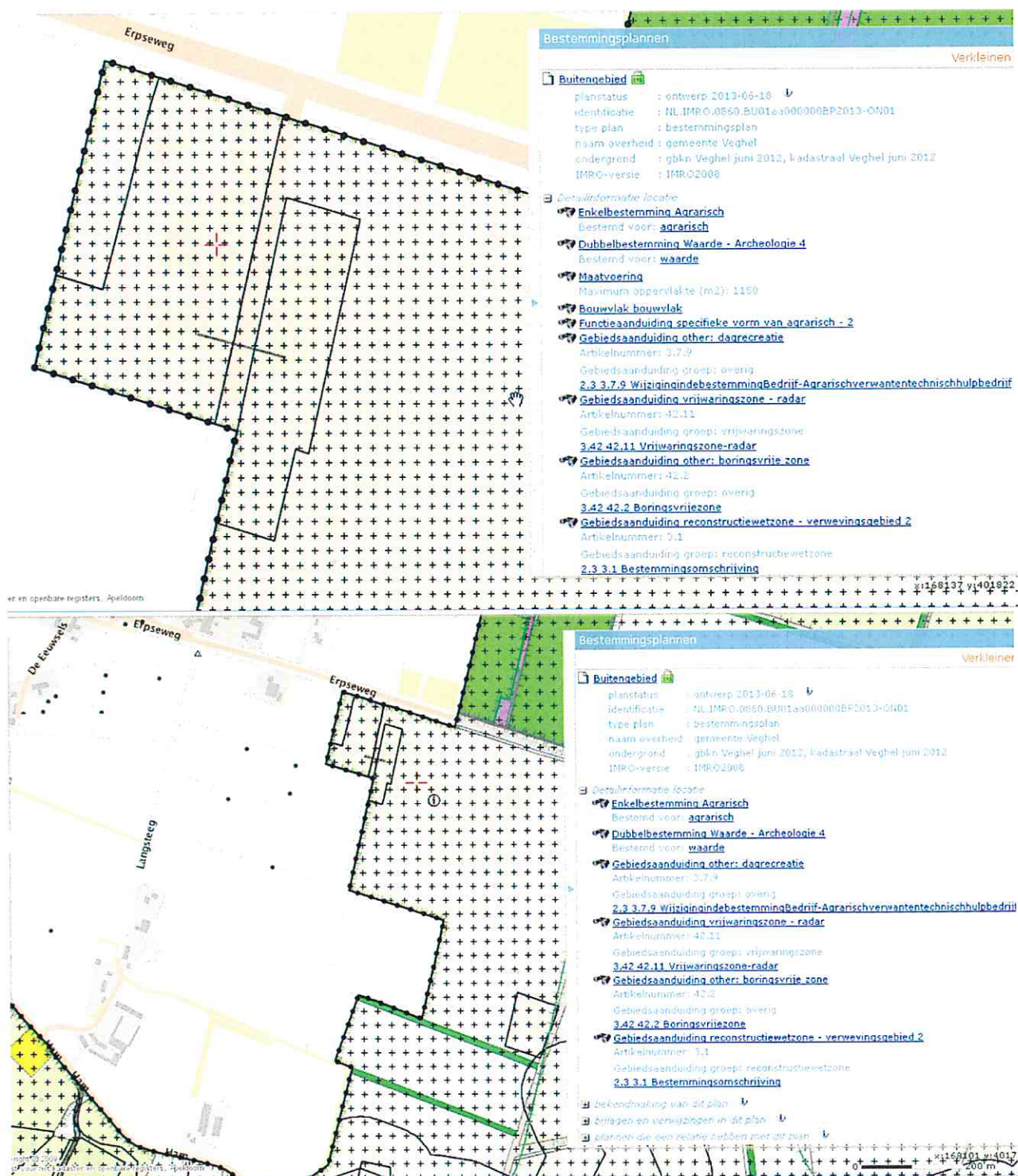
H.M.A. Verbruggen



BIJLAGE

- Vigerende bestemming
- Toekomstige bestemming
- Verbeelding toekomstige bestemming

esm/planschade/risico-inventarisatie/2014/beeten-veghel

10. Bijlage: Vigerende bestemming Erpseweg 8 Veghel

Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk](#)
- [3.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- **grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven**, met dien verstande dat:
 - een intensieve veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - hervestiging van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2' niet is toegestaan;
 - een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - een geiten- en/of schapenhouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten en/of schapenhouderij';
 - hervestiging van een geiten- en/of schapenhouderij niet is toegestaan;
 - omschakeling naar of hervestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' of 'ecologische hoofdstructuur' niet is toegestaan;
 - omschakeling van een agrarisch bedrijf zonder vee naar een agrarisch bedrijf met vee niet is toegestaan;
 - per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan.
- een opslag-, bewerkings-, en transportbedrijf van veevoeder, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1';
- **een grondverzet- en loonbedrijf, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2';**
- een veehandelsbedrijf, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 3';
- een landbouwmechanisatie- en loonbedrijf, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 4';

- een gebruiksgerichte paardenhouderij, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 5';
- productiegebonden detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 6';
- verblijfsrecreatie en zorgverlening, als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 7';
- caravanstalling, als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 8';
- verhuur van landbouwmachines, als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 9';
- dag- en verblijfsrecreatie, als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 10';
- kleinschalig kamperen, waarbij het bepaalde in lid [3.4.2](#) van toepassing is;
- bestaande voorzieningen voor huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting';
- het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel [41.2](#) van toepassing is;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- een parkeer- en camperterrein voor maximaal 10 weekenden per jaar ten behoeve van wedstrijden en verenigingsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- op of in de in [3.1](#) genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- bouwwerken mogen, uitgezonderd het bepaalde in lid [3.2.6](#), uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lage teeltondersteunende voorzieningen' zijn uitsluitend lage teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoge teeltondersteunende voorzieningen' zijn uitsluitend hoge teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
- per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één bedrijf toegestaan, met dien verstande dat wanneer tussen twee bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven deze bouwvlakken worden aangemerkt als één bouwvlak;
- **het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:**
 - de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 10 meter;
 - de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen en het bepaalde in lid [3.2.4](#), sub f, niet minder mag bedragen dan 5 meter.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat:
 - de oppervlakte aan kassen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3 hectare;
 - de afstand tot woningen van derden niet minder mag bedragen dan 30 meter.
- in afwijking van het bepaalde onder lid [3.2.1](#), sub f, geldt voor geiten- en/of schaphouderijen dat vergroting van de bebouwing, welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning, niet is toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder [3.2.1](#), sub f, geldt voor intensieve veehouderijen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' dat vergroting van de bebouwing, welke op de peildatum 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag, niet is toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder [3.2.1](#), sub f, geldt voor intensieve veehouderijen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 2' dat vergroting van

de bebouwing, welke op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een vóór het moment van terinzagelegging van het ontwerp ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag, niet is toegestaan;

- in afwijking van het bepaalde onder [3.2.1](#), sub f, geldt dat de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een nevenactiviteit of een ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- in afwijking van het bepaalde onder [3.2.1](#), sub f, geldt dat de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen (sanitaire voorzieningen e.d.), niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van bestaande bebouwing.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat:
 - indien de inhoud op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedraagt dan 750 m³, de bestaande inhoud geldt als maximaal toegestane inhoud;
 - indien de bedrijfswoning op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 750 m³, de gehele boerderij gebruikt mag worden als bedrijfswoning.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

- de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- de afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter;

- in afwijking van het bepaalde onder lid [3.2.1](#), sub d, mag de afstand tot de bouwperceelsgrens niet minder bedragen dan 3 meter;
- vrijstaande- en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- de bouwhoogte van torensilo's en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

- in afwijking van het bepaalde onder lid [3.2.1](#), sub b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Herbouw van een bestaande bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.3](#), sub b, voor het herbouwen van een bestaande bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- de nieuwe situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;

- de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- de maatvoering en situering van de bedrijfswoning sluit aan op het bepaalde in lid [3.2.1](#) en [3.2.3](#).

3.3.2 Bouw van een nieuwe eerste bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.3](#), sub a, voor het bouwen van een nieuwe eerste bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- de bouw is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- de noodzaak is niet het gevolg van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- de situering van de nieuwe bedrijfswoning levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de situering van de nieuwe bedrijfswoning is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a en b;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- er is voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de nieuwe bedrijfswoning haar werking heeft;
- de maatvoering en situering van de nieuwe bedrijfswoning sluit aan op het bepaalde in lid [3.2.1](#) en [3.2.3](#).

3.3.3 Hogere goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#), sub a en b, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 6,5 meter;
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, uitgezonderd kassen, bedraagt niet meer dan 12 meter;
- er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- de hogere bouw- en/of goothoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- de hogere bouw- en/of goothoogte is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;

- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder c en d.

3.3.4 Hogere bouwhoogte windturbines voor de opwekking van duurzame energie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.5](#), sub c, voor het bouwen van windturbines ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de bouwhoogte van een windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
- de hogere bouwhoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- het betreffende bouwvlak valt binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- de situering van de windturbine is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de afstand tot woningen van derden bedraagt niet minder dan 50 meter.

3.3.5 Afstand bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.1](#), sub f, onder 2, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.3.6 Afstand bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.4](#), sub f, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.3.7 Bouw van teeltondersteunende kassen binnen een bouwvlak zonder aanduiding 'glastuinbouw'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#), sub c, voor het bouwen van teeltondersteunende kassen binnen een bouwvlak zonder aanduiding 'glastuinbouw', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte aan teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 0,5 hectare;
- er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- het bouwvlak ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- de bouw van de kassen is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- er is geen sprake van omschakeling of doorgroei naar een glastuinbouwbedrijf;
- de bouw van de kassen is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de afstand tot woningen van derden bedraagt niet minder dan 30 meter;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder b en d;

3.3.8 Vergroting van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#), sub g, voor het vergroten van de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een nevenactiviteit, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de vergroting is bedrijfseconomisch noodzakelijk voor de continuïteit van de nevenactiviteit of de vergroting vormt een aanmerkelijke verbetering in landschappelijk en/of milieuhygiënisch opzicht, doordat bestaande buitenopslag of bedrijvigheid die plaatsvindt in de openlucht, ondergebracht kan worden in bebouwing;
- er is bij vergroting van de oppervlakte buiten bestaande bebouwing aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de vergroting binnen bestaande bebouwing te doen plaatsvinden;
- de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de vergroting leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- de indicatieve planologische hinderafstand (zoals blijkt uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt niet groter;
- de vergroting betreft niet een ondergeschikte nevenactiviteit die is ontstaan op basis van dit plan, zoals bedoeld in lid [3.5.1](#);
- er is bij vergroting van de oppervlakte buiten de bestaande bebouwing voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;

- de vergroting bedraagt niet meer dan 15% van de oppervlakte zoals opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat indien de nevenactiviteit een agrarisch verwant dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf betreft, de vergroting niet meer bedraagt dan 25%;
- de maatvoering en situering van nieuwe bebouwing sluit aan op het bepaalde in lid [3.2.1](#) en [3.2.2](#).

3.3.9 Schuilgelegenheden (dierenverblijven)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.1](#), sub b en [3.2.6](#) voor het bouwen van schuilgelegenheden (dierenverblijven) buiten een bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er is aangetoond dat de bouw van de schuilgelegenheid binnen een bouwvlak of een ander bestemmingsvlak niet mogelijk is;
- **het bouwperceel heeft een minimale oppervlakte van 2.500 m²;**
- de schuilgelegenheid is niet gelegen binnen de aanduidingen: 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur';
- het aantal schuilgelegenheden per bouwperceel bedraagt niet meer dan 1;
- de afstand tussen twee schuilgelegenheden bedraagt niet minder dan 30 meter;
- de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 10 meter;
- de afstand van een schuilgelegenheid tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 meter en niet meer dan 5 meter;
- de afstand van een schuilgelegenheid tot een woning van derden bedraagt niet minder dan 30 meter;
- **de oppervlakte per schuilgelegenheid bedraagt niet meer dan 15 m²;**
- **de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;**
- het is een constructie die minimaal aan één zijde open is;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit het oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is.

3.3.10 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.6](#), voor het oprichten van paardenbakken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de paardenbak grenst direct aan, doch maximaal 10 meter uit de bouwvlak- of bestemmingsvlakgrens;
- de paardenbak is bedoeld voor hobbymatig gebruik;
- het aantal paardenbakken per (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 1;

- de paardenbak valt niet binnen de aanduidingen: 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur';
- de oppervlakte per paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
- de hoogte van een omheining bedraagt niet meer dan 1,70 meter;
- de hoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 meter en mogen niet na 22:00 branden;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de paardenbak met omheining en lichtmasten is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de afstand tot de weg bedraagt niet minder dan 10 meter;
- de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 meter;
- de afstand van een paardenbak tot een woning van derden bedraagt niet minder dan 50 meter.

3.3.11 Bouwen in het kader van dierenwelzijn

3.3.12 Oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestzakken buiten een bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6, sub a, voor het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestzakken buiten een bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de bouw is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestzakken binnen het bestaande bouwvlak op te richten;
- de bouw dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- de oppervlakte ten behoeve van de voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 0,5 hectare;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2,5 meter;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de bouw is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de afstand tot de weg bedraagt niet minder dan 10 meter;
- de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- de sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestzakken komen niet te liggen binnen de aanduidingen: 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur'.

3.3.13 Oprichten van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten een bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6, sub a, voor het oprichten van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten een bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de bouw is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de voorzieningen binnen het bestaande bouwvlak op te richten;
- de oppervlakte ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2 hectare;
- de bouw is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de afstand tot de weg bedraagt niet minder dan 10 meter;
- de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen komen niet te liggen binnen de aanduidingen: 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone', 'wro-zone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen', 'ecologische hoofdstructuur', 'natte graslanden', 'leefgebied weidevogels', 'leefgebied dassen', 'leefgebied amfibieën' of 'struweel';
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruiken of laten gebruiken van meer dan één bouwlaag van een gebouw voor het houden van dieren;
- het uitbreiden van het aantal dieren/dierplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenactiviteiten, behoudens het bepaalde in lid 3.1;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten een bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

3.4.2 Kleinschalig kamperen

Binnen deze bestemming is kleinschalig kamperen als ondergeschikte nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- kleinschalig kamperen vindt plaats binnen het bouwvlak;

- het aantal kampeermiddelen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 30;
- het kleinschalig kamperen ondersteunt de agrarische bedrijfsvoering, dat wil zeggen dat degene die de kampeermiddelen exploiteert, tevens de eigenaar van het agrarisch bedrijf is;
- er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1, sub c voor het toestaan van ondergeschikte nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de uitoefening van **het agrarisch bedrijf is de hoofdactiviteit** en blijft ook als zodanig herkenbaar;
- de nevenactiviteit of nevenactiviteiten worden uitgeoefend door degene die ook verantwoordelijk is voor de uitoefening van het agrarische bedrijf;
- het agrarische bedrijf waarvoor de nevenactiviteit of nevenactiviteiten zijn bedoeld ligt niet binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelings- gebied';
- het betreft één of meerdere van de volgende nevenactiviteiten:
 - productiegebonden detailhandel;
 - be- en verwerking van agrarische producten;
 - verblijfsrecreatie;
 - dagrecreatie;
 - zorgverlening;
 - agrarisch verwante en agrarisch technisch-hulpbedrijven;
 - mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting, met gebruikmaking van overwegend product (mest, mestfractie of biomassa) van het eigen agrarische bedrijf, eventueel aangevuld met product van derden;
 - stalling van caravans;
- de mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting dient ter plaatse noodzakelijk of wenselijk te zijn vanuit een oogpunt van de bedrijfsvoering van een aantal agrarische bedrijven in elkaars nabijheid. Daarbij is levering van de geproduceerde energie aan derden toegestaan.
- de nevenactiviteit of nevenactiviteiten leveren geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de nevenactiviteit of nevenactiviteiten leiden niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- de nevenactiviteit is niet milieuvergunningsplichtig;
- **er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van een nevenactiviteit;**
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;

- het parkeren ten behoeve van de nevenactiviteit of nevenactiviteiten vindt plaats binnen het bouwvlak;
- maximaal 40% van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen is in gebruik ten behoeve van één of meerdere nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - voor productiegebonden detailhandel een absoluut maximum geldt van 50 m²;
 - voor be- en verwerking van agrarische producten een absoluut maximum geldt van 250 m²;
 - voor dagrecreatie een absoluut maximum geldt van 100 m²;
 - voor verblijfsrecreatie, zorgverlening, agrarisch verwante en agrarisch technisch-hulpbedrijven, mestbewerking, verwerking en biomassa(co)vergisting en stalling van caravans een absoluut maximum geldt van 400 m²;
 - bij cumulatie van meerdere in sub d genoemde nevenactiviteiten een absoluut maximum geldt van 400 m².
- er vindt, behoudens productiegebonden detailhandel, geen detailhandel plaats ten behoeve van een nevenactiviteit;
- er vindt, behoudens ondersteunende horeca bij de nevenactiviteiten zoals genoemd in sub d, onder 3, 4 en 5, geen horeca plaats ten behoeve van een nevenactiviteit.

3.5.2 Kleinschalig kamperen buiten een bouw- of bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2, voor het toestaan van kleinschalig kamperen buiten een bouw- of bestemmingsvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het terrein ten behoeve van kleinschalig kamperen, grenst direct aan een bouwvlak- of bestemmingsvlakgrens;
- er is aangetoond dat kleinschalig kamperen binnen een bouw- of bestemmingsvlak niet mogelijk is;
- het kleinschalig kamperen is vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk, ecologisch, hydrologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken, waarbij rondom het terrein in ieder geval een groenstrook met een minimale breedte van 5 meter aangelegd moet worden ten behoeve van de visuele afscherming;
- de situering van het terrein levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- de afstand tot de weg bedraagt niet minder dan 10 meter;
- de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 meter;
- de afstand tot woningen van derden bedraagt niet minder dan 50 meter;
- de oppervlakte van het terrein ten behoeve van kleinschalig kamperen (exclusief de oppervlakte binnen het bouw- of bestemmingsvlak) bedraagt meer dan 1 hectare.

3.5.3 Uitbreiding aantal dieren/dierplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.4.1](#), sub b, voor de uitbreiding van het aantal dieren/dierplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding;
- er is aangetoond dat sprake is van een duurzame locatie;
- de uitbreiding is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- de uitbreiding betreft niet een geiten- en/of schapenhouderij;
- de uitbreiding betreft een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1'.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen/veranderen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid [3.6.1](#) is niet van toepassing op:

- werkzaamheden die al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
- werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning.

3.6.3 Toelaatbaarheid

Het geheel of gedeeltelijk slopen van de in lid [3.6.1](#) bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien:

- het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop ervan geen aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm;
- het bouwwerk of delen van het bouwwerk niet te handhaven zijn vanwege de slechte bouwkundige staat;
- er vooraf advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Verandering bouwvlak grondgebonden en overige niet-grondgebonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een grondgebonden en overig niet-grondgebonden bedrijf te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- het bouwvlak valt na verandering niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder b en c.

3.7.2 Verandering bouwvlak intensieve veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een intensieve veehouderij te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1';
- het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- de verandering betreft niet een geiten- of schaphouderij;
- er is sprake van een duurzame locatie;
- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

- de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- het bouwvlak valt na verandering niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder f en g.

3.7.3 Verandering bouwvlak glastuinbouwbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- het bouwvlak ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw';
- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- het bouwvlak valt na verandering niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder d en e.

3.7.4 Vergroting bouwvlak grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een grondgebonden of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
- **in afwijking van het bepaalde onder a geldt het maximum oppervlak niet voor grondgebonden bedrijven waar geen vee wordt gehouden;**

- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vergroting van het bouwvlak;
- de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- het bouwvlak valt na vergroting niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de vergroting gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder b en c.

3.7.5 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een intensieve veehouderij te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak ligt ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone - verweingsgebied 1';
- het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
- de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- de vergroting betreft niet een geiten- of schapenhouderij;
- er is sprake van een duurzame locatie;
- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vergroting van het bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

- de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- het bouwvlak valt na vergroting niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de vergroting gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder g en h.

3.7.6 Vergroting bouwvlak glastuinbouwbedrijven

3.7.7 Vergroting bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak te vergroten ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vergroting van het bouwvlak;
- er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2,5 meter;
- de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- de oppervlakte ten behoeve van wandelkappen, schaduwhallen en/of stellingteelt bedraagt niet meer dan 2 hectare.
- het bouwvlak valt na vergroting niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
- de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap, cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de vergroting gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;

- er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a en b.

3.7.8 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het (bestaande) aantal agrarische bedrijfswoningen dat in het betreffende bouwvlak voor de wijziging aanwezig was;
- de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
- de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid d;
- voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 - de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;
 - de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- in afwijking van het bepaalde onder d en e dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven;
- de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of

cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.

3.7.9 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- wijziging ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw', 'landbouw' en 'landbouwonwikkeling';
- wijziging ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dorpslandschap', 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw' en 'landbouw';
- op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte het bestemmingsvlak ten behoeve van het agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf dient te hebben, waarbij **de oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare**, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' waar de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,5 hectare;
- op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor de uitoefening van het agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij de oppervlakte in ieder geval niet meer mag bedragen dan in de bij deze regels behorende bijlage 2 is aangegeven;
- **de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag, indien deze kleiner is dan de, in de bij deze regels behorende bijlage 2, aangegeven oppervlakte, niet worden vergroot;**
- indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing groter is dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2, dient de overmaat volledig afgebroken te worden, tenzij;
 - de bedrijfsgebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben of;
 - het gedeeltelijk afbreken van een bedrijfsgebouw bouwkundig niet verantwoord is;
- de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;

- de wijziging leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- s voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- de wijziging leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de wijziging leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.7.10 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke aanduiding gerelateerd aan de beoogde activiteit(en), teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er is aangetoond dat voortzetting van het agrarisch bedrijf, dan wel hervestiging of omschakeling, binnen het betreffende bouwvlak niet reëel is;
- wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen: 'dorpslandschap', 'toerisme', 'dagrecreatie', 'beekdalontwikkeling', 'landschapsbouw', 'bos' en 'landbouw';
- op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte het bestemmingsvlak ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf dient te hebben, waarbij de oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging niet meer mag bedragen dan 0,5 hectare;
- op basis van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden welke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen noodzakelijk is voor de uitoefening van het niet-agrarisch bedrijf, waarbij de oppervlakte in ieder geval niet meer mag bedragen dan in de bij deze regels behorende bijlage 2 is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor een opslagbedrijf dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag, indien deze kleiner is dan de, in de bij deze regels behorende bijlage 2, aangegeven oppervlakte, niet worden vergroot;
- indien de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen groter is dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 2, dient de overmaat volledig afgebroken te worden, tenzij;
 - de bedrijfsgebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben of;
 - het gedeeltelijk afbreken van een bedrijfsgebouw bouwkundig niet verantwoord is;
- de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

- wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- er mag geen buiten opslag plaatsvinden;
- de wijziging leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- de wijziging leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de wijziging leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.7.11 Wijziging in de bestemming 'Recreatie'

3.7.12 Wijziging in de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'

3.7.13 Wijziging in de bestemming 'Maatschappelijk'

3.7.14 Wijziging in de bestemming 'Kantoor'

3.7.15 Huisvesting van tijdelijke werknemers in de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het gebruik van een bestaande bedrijfswoning te wijzigen voor de huisvesting van meer personen dan het begrip 'woning' toestaat, ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het betreft niet meer dan 15 personen, inclusief het bedrijfshoofd/ of de bedrijfsleider;
- het aantal benodigde arbeidskrachten en benodigde periode(n) van huisvesting dienen worden beoordeeld op basis van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
- de bewoning per individuele gehuisveste persoon niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar mag bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college vastgesteld nachtregister bij te houden.
- de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- de huisvesting plaatsvindt in een bestaande of een gedeelte van een bestaande bedrijfswoning, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de woonruimte minimaal 12 m² per persoon bedraagt, inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals sanitaire- en gemeenschappelijke ruimten;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;

- er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de (voorkeurs)grenswaarde(n) zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn;
- het gebruik niet een ontoelaatbare invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt een onaanvaardbare parkeerdruk.
- indien de ten tijde van het wijzigen bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting van tijdelijke werknemers in een bedrijfswoning niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, de houder van de ontheffing burgemeester en wethouders daarvan binnen twee maanden schriftelijk in kennis stelt;
- burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de wijziging ongedaan te maken indien er niet meer wordt voldaan aan de in dit artikel vermelde voorwaarden.

3.7.16 Huisvesting van tijdelijke werknemers in bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het gebruik van bestaande bedrijfsbebouwing te wijzigen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers met dien verstande, dat:

- een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- een bestaande bedrijfswoning op het perceel aanwezig is en deze ook daadwerkelijk door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- het maximaal 60 personen betreft;
- de huisvesting plaatsvindt in een bedrijfsgebouw, met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals sanitaire- en gemeenschappelijke ruimten;
- aantal benodigde arbeidskrachten en benodigde periode(n) van huisvesting dienen worden beoordeeld op basis van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
- de bewoning per individuele gehuisveste persoon niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar mag bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college vastgesteld nachregister bij te houden;
- er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische)bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- het gebruik niet een ontoelaatbare invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt een onaanvaardbare parkeerdruk;
- er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;

- indien de ten tijde van het wijzigen bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting van tijdelijke werknemers in een bedrijfsgebouw niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, de houder van de ontheffing burgemeester en wethouders daarvan binnen twee maanden schriftelijk in kennis stelt;
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de wijziging ongedaan te maken indien er niet meer wordt voldaan aan de in dit artikel vermelde voorwaarden.

Artikel 41 Algemene gebruiksregels

41.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- **het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;**
- het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens;
- het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

41.2 Beroep aan huis

Binnen de bestemmingen is een beroep aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het beroep aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- het beroep aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep aan huis in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de bedrijfswoning is;
- maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is in gebruik ten behoeve van het beroep aan huis, met een absoluut maximum van 75 m²;
- de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- het parkeren ten behoeve van het beroep aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (indien voorkomend) het bouwvlak.

11. Bijlage: Toekomstige bestemming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Groen - Landschapselement	19
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 6	Anti-dubbelregel	23
Artikel 7	Algemene bouwregels	23
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	27
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	Separaat

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Erpseweg 8' van de gemeente Veghel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0860.BU01aa210000BP2013-ON01 met de bijbehorende regels en 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 afhankelijke woonruimte

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

1.6 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.7 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;

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bed & breakfast

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van een beroep aan huis;

1.23 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.24 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.26 begane grondvloer

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.27 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.28 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.29 bestaand

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.30 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.31 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.32 bijbehorend bouwwerk

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

- **aanbouw:** een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- **aangebouwd bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- **uitbouw:** een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- **vrijstaand bijgebouw:** een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- **overkapping:** een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

1.35 boringsvrije zone

gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aaneengesloten slecht doorlaatbare kleilaag bevindt;

1.38 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;

1.39 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een dakterras, onderbouw en zolder;

1.40 bouwperceel

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

1.41 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.42 bouwvlak

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

1.43 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.44 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.45 carport

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.48 dak

elkebovenbeëindiging van een gebouw;

1.49 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen 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;

1.52 ecologische hoofdstructuur

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.53 ecologische verbindingszone

bij bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.54 ecologische waarden

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.55 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.56 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.58 extensief dagrecreatief medegebruik

extensieve vormen van dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

1.59 gebouw

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

1.61 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.71 hoofdgebouw

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

1.72 horeca

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar;

1.85 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.88 mindervalide

een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.93 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

1.94 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.95 ondergeschikte nevenactiviteit

een activiteit met een zodanig beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.96 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.97 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.99 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.101 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde, en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.102 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.103 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.104 perceel

kadastraal perceel;

1.105 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.108 productiegebonden detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces;

1.109 prostitutie

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

1.111 recreatief medegebruik

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

1.116 seksinrichting

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

1.117 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

1.123 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

1.124 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals, verkeerstekens, wegbekeringen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen enabri's;

1.127 tuin

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.129 verkoopvloeroppervlakte

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

1.129 (vollegronds)teeltbedrijf

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

1.132 voorziening van algemeen nut

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.134 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.135 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 zijkanalen, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.136 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.137 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.138 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;

1.139 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen;
- maximaal 4 personen die geen huishouden vormen;

1.140 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.141 zelfstandige wooneenheid

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat bestemd is voor de huisvesting van een zelfstandig wonend persoon of een samenwonende groep van personen;

1.142 zolder

bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

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

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

2.4 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 onderschikte bouwdelen, 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.10 brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een niet-agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' uitsluitend een loon- en grondverzetbedrijf is toegestaan;
 2. per bestemmingsvlak niet meer dan één niet-agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn, waarbij geldt dat wanneer tussen twee bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven deze bestemmingsvlakken worden aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- b. een (vollegronds)teeltbedrijf, als nevenactiviteit naast de niet-agrarische bedrijfsvoering;
- c. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 8.2, van toepassing is;
- d. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

met de daarbij behorende:

- e. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de in 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 10 meter;
- c. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen en het bepaalde in lid 3.2.4, sub f, niet minder bedragen dan 5 meter.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

- e. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 - 1. indien de inhoud op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedraagt dan 600 m³, de bestaande inhoud geldt als maximaal toegestane inhoud;
 - 2. indien de bedrijfswoning op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m³, de gehele boerderij gebruikt mag worden als bedrijfswoning.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.1, sub c, mag de afstand tot de bouwperceelsgrens niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. vrijstaande- en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van torensilo's en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Herbouw van een bestaande bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, sub b, voor het herbouwen van een bestaande bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de nieuwe situering is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, ecologisch, cultuurhistorisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- d. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- e. de maatvoering en situering van de bedrijfswoning sluit aan op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.3.

3.3.2 *Afstand bouwwerken tot de bouwperceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub c, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- d. de situering is vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, landschappelijk, ecologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- e. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.3.3 *Afstand bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4, sub f, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- d. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.3.4 *Vergroting van de bebouwde oppervlakte*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub d, voor het vergroten van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of -ontwikkeling of de vergroting vormt een aanmerkelijke verbetering in landschappelijk en/of milieuhygiënisch opzicht, doordat bestaande buitenopslag of bedrijvigheid die plaatsvindt in de openlucht, ondergebracht kan worden in bedrijfsbebouwing;
- b. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de vergroting binnen bestaande bebouwing te doen plaatsvinden;
- c. de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- d. de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de vergroting leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- f. de indicatieve planologische hinderafstand (zoals blijkt uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt niet vergroot;
- g. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- h. de vergroting vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak of wanneer een bouwvlak is aangegeven binnen het bestaande bouwvlak;
- i. de vergroting bedraagt niet meer dan 15% van de oppervlakte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- j. qua maatvoering en situering is aangesloten op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.2.

3.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.4.1 *Verandering naar een ander niet-agrarisch bedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a, onder 1 voor het toestaan van een ander niet-agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot;
- b. de verandering betreft een bedrijf dat is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder milieucategorie 1 of 2, of naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf, met uitzondering van detailhandel;
- c. het bedrijf leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- d. de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. het parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak;
- f. het bedrijf levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Vergroting bouwvlak en/of bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsvlak of een binnen een bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vergroting van het bestemmingsvlak/bouwvlak;
- b. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak te doen plaatsvinden;
- c. de oppervlakte van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt met maximaal 25% vergroot;
- d. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak;
- e. het bestemmingsvlak valt na vergroting niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur';
- f. de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- g. de indicatieve planologische hinderafstand (zoals blijkt uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt door de beoogde ontwikkeling niet vergroot;
- h. de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de vergroting leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- k. de vergroting gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.

3.5.2 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', teneinde de omzetting van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen bedraagt na wijziging niet meer dan het bestaande aantal bedrijfswoningen dat in het betreffende bestemmingsvlak voor de wijziging aanwezig was;
- b. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf, waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de (aangrenzende) bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
- c. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt na wijziging niet meer dan 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling onder d;
- d. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige bedrijfsbebouwing de onder c voorgeschreven oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te allen tijde gehandhaafd te blijven;
- f. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- g. de wijziging levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- i. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft.

3.5.3 Verandering bouw- en/of bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsvlak of een binnen een bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bestemmingsvlak/bouwvlak;
- b. de oppervlakte van het bouw- en/of bestemmingsvlak wordt niet vergroot;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak te doen plaatsvinden;
- d. het bestemmingsvlak valt na verandering niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur';
- e. de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- f. de indicatieve planologische hinderafstand (zoals blijkt uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt door de beoogde ontwikkeling niet vergroot;
- g. de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. (onverharde) wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

Op of in de in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 4.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharren van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- b. het ophogen, verlagen, afgraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- c. het vellen en/of rooien van waardevolle beplanting en/of bomen;
- d. het aanleggen, vergraven of dempen van waterlopen en andere waterpartijen;
- e. het mengen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
- f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen van onderbemaling of anderszins wijzigen van de grondwaterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- de bouw van een bouwwerk tot maximaal 10.000 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 10.000 m²;
- de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
- het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van heikwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
- het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 10.000 m²;

- c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en/of 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. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming Groen-Landschapselement.

7.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte tot maximaal 10 meter onder peil, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de waterhuishouding wordt niet verstoord;
- b. er wordt geen afbreuk gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

8.2 Beroep aan huis

Binnen de bestemmingen is een beroep aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de bedrijfswoning is;
- c. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep aan huis, met een absoluut maximum van 75 m²;
- d. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (indien voorkomend) het bouwvlak.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'boringsvrije zone' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Voor deze gronden gelden de regels zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV).

9.2 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;

- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakelhuisjes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.

10.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1, sub e voor het toestaan van een bedrijf aan huis, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- c. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 75 m²;
- d. het bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- e. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- f. het bedrijf aan huis is niet milieuvergunningsplichtig;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- h. het parkeren ten behoeve van het bedrijf aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (waar voorkomend) het bouwvlak.

10.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1, sub d voor het toestaan van bed & breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast vindt plaats in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. de bed & breakfast ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de bed & breakfast in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- c. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is in gebruik ten behoeve van de bed & breakfast, met een absoluut maximum van 200 m²;
- d. de bed & breakfast leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- e. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- f. het parkeren ten behoeve van de bed & breakfast vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (waar voorkomend) het bouwvlak.

10.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1, sub f voor het gebruik van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een onafhankelijke ter zake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning Burgemeester en Wethouders daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Erpseweg 8'.

