

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va01³ met de bijbehorende regels en bijlagen en de daarin met de GML-bestanden NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz01-va01, NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz02-va01 en NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz03-va01 vervatte wijzigingen;
- c. beeldkwaliteitsplan:
het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Montferland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2010;
- d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aan huis gebonden beroep:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een hofiefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt; een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook. Hieronder wordt wel verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;
- g. aan- of uitbouw:
een bijbehorend bouwwerk zijnde, een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- ga. afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- h. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;
- i. agrarisch medegebruik:
een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;

ata.gelders natuurnetwerk (GNN):

samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang;

atb.groene ontwikkelingszone (GO):

zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden;

au. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij;

aua. grondgebonden (veehouderij)bedrijf:

agrarisch bedrijf zonder intensieve veehouderijtak dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken.

aub. grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren;

auc. grondgebruiksplan

plan waarin de ondernemer informatie biedt over de grondgebondenheid van het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak;

av. hoofdgebouw:

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

aw.hooiberg (hooimijt):

een van oorsprong agrarisch bouwwerk, dat diende als opslagplaats voor graan, stro of hooi, bestaande uit één of meerdere palen en een beweegbaar dak dat los aan de paal/palen is verbonden en dat niet is voorzien van wanden;

ax. horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting met **bijbehorende voorzieningen**, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling;

ay. hergebruik:

gebruik van een bestaand gebouw voor nieuwe doeleinden omdat het gebouw zijn oorspronkelijke functie heeft verloren;

b`. huifkarcentrum:

een bedrijf waar paarden en huifkarren worden gestald en van waaruit in de omgeving met paarden en huifkarren ritten worden gemaakt en kleinschalige dagrecreatieve activiteiten worden georganiseerd, zoals handboogschieten, klootschieten, ringsteken en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;

ba. indicatieve magneetveldzone:

het gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger wordt verondersteld dan 0,4 microtesla. De indicatieve magneetveldzone is bij een 150 kV hoogspanningsleiding bepaald op 80 meter ter weerszijden van de leiding en bij een 380 kV hoogspanningsleiding op 135 meter ter weerszijden van de leiding;

bb. indelingslijn:

een als zodanig op de verbeelding aangewezen lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

bc. informatievoorziening:

het verstrekken van informatie, het geven van educatie aan passanten, en de verkoop van streekgebonden producten;

bd. inpandig bijgebouw:

een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebrachte en bij de woning behorende ruimte, zoals garage berging of hobbyruimte (met uitzondering van de zolderruimten boven de woning) dat niet voor bewoning is bestemd; daaronder tevens begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk is;

een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;

be. intensieve veehouderij / (intensieve veehouderijtak):

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderijtak) waarvan tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;-

bf. Kaart Landbouwon ontwikkelingsgebied Azewijn:

bij deze regels behorende kaart waarop aangegeven een onderverdeling in deelgebieden waar specifieke voorwaarden gelden voor intensieve veehouderij;

bg. kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

bh. kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

bi. kantine:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat fungeert als ondersteunende functie van de hoofdfunctie ter plaatse, waarbinnen detailhandel in ter plaatse te nuttigen

bq. nevenactiviteiten:

activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en hoofdzakelijk binnen bestaande bebouwing en die wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

activiteit die wordt uitgeoefend naast de hoofdfunctie en daaraan qua aard en omvang ondergeschikt is;

een bedrijfsmatige of beroepsmatige activiteit die uit oogpunt van inkomenswerving wordt uitgeoefend naast de hoofdfunctie op een bouw- of bestemmingsvlak en daaraan in ruimtelijk, en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is;

bqa. niet-grondgebonden veehouderij (bedrijf):

een veehouderij (bedrijf) waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet-grondgebonden veehouderijtak(ken), dan wel een veehouderijbedrijf met een intensieve veehouderij (tak);

bqb. niet-grondgebonden veehouderijtak:

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over onvoldoende cultuurgrond om de dieren op het eigen bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen voor meer dan 50% van het benodigde voer te voorzien, dan wel een intensieve veehouderijtak;

br. nutsvoorzieningen:

bouwwerken en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

bra. omschakeling:

de overgang van een grondgebonden veehouderij naar een niet-grondgebonden veehouderij dan wel een intensieve veehouderijtak;

bs. ondersteunende horeca:

horeca die onlosmakelijk is verbonden met de bestemming van een perceel en daaraan ondersteunend is, en dus niet geldt voor zelfstandige feesten, partijen en soortgelijke activiteiten;

bs. ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van de op grond van dit plan toegestane of toe te stane nevenactiviteit een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren

bt. overdekt terras/overkapping:

een dak op "poten" **palen (of daarmee vergelijkbare constructiedelen)** zoals een carport dat minimaal aan twee zijden niet van wanden is voorzien, dan wel ten minste aan 1 zijde geheel én ten minste aan 1 zijde overwegend open is indien aangebouwd of onderdeel van het **dak of** dakvlak van een woning of een bijgebouw. Voor zover sprake van een vrijstaande overkapping of terras, is het betreffende bouwwerk uitgevoerd met maximaal 2 wanden of een gedeelte daarvan. Een overdekt terras/overkapping wordt niet aangemerkt als gebouw.

bu. paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een **andere** ondergrond **dan gras**, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van

gevel (goothoogte - peil);

- j. de oppervlakte van een inpandig bijgebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en buitenzijde van inpandige scheidingsmuren met de (bedrijfs)woning of wooneenheid. Voor zover sprake is van een verdieping direct boven het inpandig bijgebouw die tevens als inpandig bijgebouw is aan te merken, wordt deze niet bij de oppervlakte meegeteld voor dat gedeelte dat direct boven de oppervlakte van het inpandig bijgebouw op de begane grondvloer is gesitueerd;
- k. de oppervlakte van een bijgebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat tot de oppervlakte van bijgebouwen niet worden gerekend overdekte terrassen, luifels en overkappingen buiten de buitenwerkse gevelvlakken, voor zover die onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bijgebouw of een (bedrijfs)woning;
Tot de oppervlakte van een bijgebouw wordt eveneens niet gerekend een onderkeldering voor zover die is gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken van het bijgebouw én voor zover niet rechtstreeks buiten het bijgebouw bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang;
- l. de oppervlakte van een intensieve veehouderij:
de oppervlakte van het gedeelte van het bouwvlak, waarop zich de bouwwerken bevinden die in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij, inclusief de daarbij behorende logistieke ruimte binnen het bouwvlak.
- m. de oppervlakte van een hooiberg (hooitmijt):
de oppervlakte van de kapconstructie van de hooiberg dat steun vindt op een of meerdere de paal/palen;

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en dakoverstekken inclusief de daaruit ontstane overschrijding van de bestemmingsgrens, buiten beschouwing gelaten, mits deze ondergeschikte bouwdelen zijn gebouwd op maximaal 80 cm uit het (denkbeeldig) dakvlak.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, luchtbehandelingskasten, schoorstenen, liftschachten, installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en de aangegeven maximale bouwhoogten, niet meer dan 1 m bedraagt;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve niet-grondgebonden veehouderijen, boomkwekerijen en (glas-)tuinbouwbedrijven;
- b. niet-grondgebonden intensieve veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande niet-grondgebonden intensieve veehouderijen betreft;
- c. boomkwekerijen, uitsluitend voor zover het bestaande boomkwekerijen betreft, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- d. (glas-)tuinbouwbedrijven, uitsluitend voor zover het bestaande (glas-)tuinbouwbedrijven betreft;
- da. biovergisting voor zover het betreft de verwerking van op het bedrijf geproduceerde mest en met dien verstande dat het restproduct op de tot het bedrijf behorende gronden wordt gebruikt;
- e. het (hobbymatig) houden van dieren en telen van gewassen;
- f. een aan huis gebonden beroep beroep aan huis of het bestaande bedrijf aan huis;
- g. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Pakopseweg	12	Didam

- h. productiegerichte paardenhouderij;
- i. bed and breakfast;
- j. uitoefening van nevenactiviteiten op het adres als genoemd in onderstaande tabel, waarbij de activiteit zich dient te concentreren binnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' welke per adres zijn aangegeven in de onderstaande tabel met de daarbij behorende ondergeschikte horeca voor zover dit in de kolom opmerkingen is aangegeven:

Adres	Nr.	Plaats	Nevenactiviteit	Opmerkingen
Braamtseweg	14	Kilder	Agrarische actieve dagrecreatie met bezoekerscentrum en verkoop van eigen geproduceerde, en streekproducten	De nevenfunctie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding met dien verstande dat Ter plaatse van de aanduiding mag maximaal 212,5 m ² (inclusief verkoopruimte) van de gebouwen t.b.v. de nevenfunctie mag worden gebruikt. Verkoop van eigen geproduceerde en streekproducten is toegestaan binnen de gebouwen tot een maximale omvang van 100 m ² . Ondergeschikte horeca is toegestaan.

Doetinchemse weg	52	Wijn bergen	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Gerward straat	2a	Azewijn	Reparatie en handel in landbouwmachines- en voertuigen	De nevenactiviteit is activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen.
Hartjens straat	7	Azewijn	- Kleinschalig kamperen - wijnproeverij, streekproductenwinkel, terras en theetuin	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatsse van de aanduiding. - De nevenactiviteiten is zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en, voorzover in de gebouwen, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen.
Heesweg	1	Didam	Voorlichting, en educatie	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatsse van de aanduiding. Ondergeschikte horeca is toegestaan
Hengelder weg	4	Didam	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatsse van de aanduiding
Hoge Veldweg	4	Vethuizen	Kleinschalig kamperen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatsse van de aanduiding.
Hogenend	85	Didam	Winkel in ter plaatse vervaardigde land- en tuinbouwproducten	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bestaande gebouw tot een maximale omvang van 100 m ²
Laarstraat	3	Vethuizen	Kleinschalig kamperen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Laarstraat	7	Vethuizen	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Manhorstweg	16	Didam	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Op den Dam	10	Azewijn	Kleiduivenschieten	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatsse van de aanduiding.

Oude Maatsestraat	16	Didam	- Kookstudio, vergaderruimte, workshops en daaraan ondersteunende horeca - Spelactiviteiten, kleinschalige ondersteunende horeca en voorlichting/educatie	- De nevenactiviteit is activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de gebouwen binnen het gedeelte van het bouwvlak aan de zuidkant van de Oude Maatsestraat. Ondergeschikte horeca is toegestaan. - De nevenactiviteit is activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding aan de noordkant van de Oude Maatsestraat. Ondergeschikte horeca is toegestaan.
Rinkomseweg	20 - 22	Kilder	Loonwerkbedrijf en fouragehandel	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Tatelaarweg	24	Didam	Hondenpension	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bedrijfsgebouwen.
Wijnbergse weg	3	Braamt	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Wijnbergse weg	6	Braamt	- Kleinschalig kamperen - Landlevenwinkel/agrarisch gerelateerde workshops/ondergeschikte horeca	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding. - De nevenactiviteit is activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen tot een maximale omvang van 25 m² voor de landlevenwinkel, en 100 m² voor de ondergeschikte horeca. Ondergeschikte horeca is toegestaan.

- k. duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dakvlak van gebouwen;
- l. een LPG vulpunt ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- m. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - antennemast';
- n. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/-ontvangstinstallatie';
- na. een plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- o. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- p. extensieve dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen voor zover de agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd;
- q. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- qa. een medegebruik van agrarische grond als parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'sa-pa';

- r. nutsvoorzieningen;
 - s. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaaren voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - t. een toets 'agrarisch bedrijfsgebouw' uitsluitend ten behoeve van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - ta. landschappelijke beplanting welke kenmerkend is voor het gebied en voor zover de agrarische bedrijvigheid hierdoor niet wordt belemmerd;
 - tb. toegangswegen ter ontsluiting van percelen met een andere bestemming, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
 - tc. bouwwerken bij de bestemming 'agrarisch-paardenhouderij' voor zover die tot stand komen op grond van de artikelen 4.3.1 en 4.5.3 en voor zover dat binnen de regels van die bestemming mogelijk wordt gemaakt;
 - td. bij de bestemming 'wonen' behorende en begrensde erven, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- met de daarbij bij het toegestane gebruik onder a, b, c, d en h behorende:
- u. erfbeplanting;
 - v. erven en terreinen;
 - w. wegen en paden;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan wanneer binnen het bedrijf bouwvlak gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van een niet-agrarische functie en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt. Kassen en soortgelijke bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar deze als bestaand kunnen worden aangemerkt;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', één plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan met dien verstande dat ter plaatse geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht en/of geen bouwkundige voorzieningen mogen worden getroffen als bedoeld onder sub a, c, d, e en f;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 800 m², dan wel paardenbakken van grotere omvang (met bijbehorende voorzieningen) voor zover aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan, waarbij maximaal de op dat moment aanwezige grotere oppervlakte is toegestaan;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoeropslag;
- e. voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen uitsluitend waar dit als nevenactiviteit is toegestaan;
- f. (bouwkundige) voorzieningen (bouwwerken, andere werken geen bouwwerken zijnde, installaties etc.) in bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten en de daarbij behorende ondergeschikte horeca uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel opgenomen in lid 3.1 onder j als nevenactiviteit is toegestaan, alsmede in bestaande gebouwen bouwkundige voorzieningen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend in bestaande gebouwen en in een omvang zoals dat op grond van lid 3.5 sub 3.5.3 kan

worden en wordt toegestaan, een en ander uitsluitend voor zover die voorzieningen een op grond van wet- en regelgeving vereist en/of noodzakelijk zijn om het bouwwerk geschikt te maken voor de betreffende nevenactiviteit;

- g. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 3.1 onder g is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 3.5.1 kan worden en wordt toegestaan;

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bestaande schuilgelegenheden, en paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- andere bouwwerken **geen gebouwen zijnde en**, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, (zoals mestplaten en mestsilo's), en niet zijnde bouwwerken voor kuilvoeropslag, andere silo's, erf- en terreinafscheidingen (m.u.v. veekerende afrasteringen), paardenbakken, windmolens, **en** teeltondersteunende voorzieningen **en overkappingen**;
- voorzieningen ten behoeve van paardenbakken en kleinschalig kamperen uitsluitend daar waar dit op grond van het bepaalde in lid 3.5.4 (paardenbakken) 3.5.5 (kleinschalig kamperen) 3.5.8 (paardenbakken bij de bestemming 'Wonen') is toegestaan, waarbij het bepaalde in lid 3.2.3 onder a van overeenkomstige toepassing is;

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende regels:

- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²
Agrarisch bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning/ plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch- plattelandswoning	4,5	9	800	-
(Inpandige) bijgebouwen bij bedrijfswoning/ plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch- plattelandswoning	3, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor zover sprake van een inpandig bijgebouw	-	100
Overkappingen aan de woning*		3**		50
Overkappingen (overig)		4,5***		

Kassen	-	6	-	bestaand
Bouwwerken voor mestopslag	-	8	-	-
Kuilvoerplaten	-	2,5	-	-
Silo's	-	12	-	-
- Antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - antennemast' ten behoeve van radiuitzendingen	-	57	-	-
- bijbehorende techniekkasten	-	2,5	-	5,5
GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	-	bestaand	-	-
Noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen binnen de bestaande gebouwen	bestaand	bestaand	-	150
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning	-	2	-	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	-	1	-	-
Afscheiding van een paardenbak en veekerende afrasteringen	-	1,5	-	-
Teeltondersteunende voorzieningen	-	1,5	-	-
Niet eerder genoemde andere Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-

Niet eerder genoemde andere Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak en niet zijnde kweekvijvers	-	2	-	-
---	---	---	---	---

*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen. Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak;

** Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een woning;

*** Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw;

- in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 3.1 onder s niet toegestaan;
- indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub a, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
- in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver)bouwwerkzaamheden die voorzien in uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' niet toegestaan;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijden van bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak voor het bouwen van gebouwen, sleufsilo's en/of kuilvoerplaten met dien verstande dat:

- overschrijding van een bouwvlak, of een gedeelte daarvan dat gebruikt wordt voor intensieve veehouderij, niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij waarvan het (denkbeeldig) agrarisch bouwvlak, of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij na overschrijding groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor zover binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt;
- met in achtname van het bepaalde in lid 3.4 sub b de oppervlakte van het denkbeeldig bouwvlak na overschrijding niet meer mag bedragen dan 110% van de oppervlakte van het in het plan opgenomen bouwvlak en mits in geval van een intensieve veehouderij in het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het (denkbeeldig) bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten minste 0,5 ha bedraagt;
- omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan dan wel de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels voor zover sprake van een intensieve veehouderij

- binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = landbouwonwikkelingsgebied';
- i. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
 - j. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs = ecologische verbindingzone' of 'ehs = natuur' 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS van deze gebieden zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.3.2 Schuilgelegenheden buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2, sub a, ten behoeve van het bouwen van andere dan bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingzone', 'ehs = natuur' en/of 'waardevol landschap';
- b. de oppervlakte van de bij het bedrijf, instelling of woning behorende agrarische gronden ten minste 5.000 m² bedraagt;
- c. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gesitueerd niet direct grenst aan het erf van een (dienst-)woning van de eigenaar/gebruiker van dat perceel;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot het bouw- of bestemmingsvlak van een derde, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd ten minste 50 m. bedraagt;
- e. de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
- g. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,7 m en 4 m;
- h. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- i. een gebruik als bedoeld in artikel 3.1, sub s niet plaatsvindt;
- j. per bedrijf, instelling of woning het aantal schuilgelegenheden niet meer bedraagt dan één;
- k. de schuilgelegenheid niet is voorzien van een kelder.

3.3.3 Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m voor de voorgevelrooilijn van de woning, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan.

3.3.4 Mestopslag en silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b ten behoeve van het direct aansluitend buiten het bouwvlak bouwen van:

- a. ten hoogste 1 bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m³ en een bouwhoogte van 5 m, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
 2. omliggende functies hierdoor niet onevenredig mogen worden belemmerd;
 3. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaatsen kuilvoerplaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van

maximaal 2 m, met dien verstande dat:

1. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
2. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij waarvan het (denkbeeldig) agrarisch bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na afwijken groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
3. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.4 sub b en mits in geval van een intensieve veehouderij gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het denkbeeldig bouwvlak, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
5. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
6. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
7. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast conform de hiervoor opgenomen richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan dan wel de kwaliteitseisen als opgenomen in bijlage 4 van deze regels indien sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
8. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
9. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' - 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze regels van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.3.5 Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de betreffende gronden niet gelegen zijn binnen een gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' - 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur', of 'waardevol landschap';
- b. het dient te gaan om een bestaand tuinbouwbedrijf of bestaande kwekerij, dan wel een kwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kwekerij';
- c. de betreffende gronden niet zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter uit de rand van het bouwvlak van het betreffende bedrijf;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd.

3.3.6 Bouwhoogte agrarisch bedrijfsgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond;
- b. de dakhelling minimaal 15 graden en maximaal 30 graden bedraagt;
- c. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- d. geen toepassing wordt gegeven aan artikel 42, sub b.
- e. het geen agrarisch bedrijfsgebouw ten behoeve van intensieve veehouderij betreft.

3.3.7 Bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gedeeltelijk buiten het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- de te bouwen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor ten minste 50% in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' zijn gelegen en omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig worden belemmerd;
- wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2.3;
- in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.3.8 Vergroting bedrijfswoning/plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a (maximale inhoud bedrijfswoning/plattelandswoning) ten behoeve van het vergroten van de bedrijfswoning/plattelandswoning met de inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt.

3.3.9 Windturbines

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één een windturbine, mits:

- de windturbine wordt gebouwd binnen een agrarisch bouwvlak, niet zijnde gelegen binnen 'agrarisch gebied met waarden';
- de locatie niet is gelegen binnen gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'EHS' en 'Waardevol landschap';
- het agrarisch bouwvlak zich bevindt op maximaal 50 meter afstand uit de rand van de bestemmingsvlakken 'verkeer' voor de rijkswegen A12 en A18;
- de afstand van het bouwvlak (waar de windturbine wordt gerealiseerd) tot een bouwvlak van derden ten minste 50 meter bedraagt;
- de windturbine een maximale bouwhoogte heeft van 2025 meter, dan wel maximaal 5 meter indien gebouwd op het dak van een agrarisch bedrijfsgebouw;
- omliggende functies door de plaatsing van de windturbine (aantoonbaar) niet onevenredig worden belemmerd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 3.1 sub g;
- het gebruik van meer dan 1 ha van het bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij, met uitzondering van:
 - bestaande intensieve veehouderijen, die op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds meer dan 1 ha van het bouwvlak gebruiken ten behoeve van de intensieve veehouderij, waarbij onverminderd het bepaalde onder b3, maximaal dat bestaande gebruik die bestaande oppervlakte is toegestaan;
 - bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij maximaal die oppervlakte van het bouwvlak mag worden gebruikt die op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat;
 - bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', waarvan het gebruik ten

- behoefte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan 1,5 ha dan wel de bestaande omvang van het bouwvlak niet meer dan de bestaande omvang van het bouwvlak voor zover dit meer bedraagt dan 1,5 ha;
- c. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van nevenactiviteiten anders dan zoals is aangegeven in lid 3.1 sub j, alsmede het gebruik voor nevenactiviteiten indien het agrarisch bedrijf is beëindigd;
 - d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak, onverminderd het bepaalde in 3.2.2 sub a;
 - e. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kleinschalig kamperen anders dan zoals is aangegeven in lid 3.1 sub j;
 - f. het gebruik van agrarische bouwvlakken die op het moment van inwerkingtreding van het plan niet in gebruik zijn voor een intensieve veehouderij(tak), ten behoeve van de intensieve veehouderij;
 - g. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2 bouwlagen toegestaan' waarbij het aantal bouwlagen niet meer dan 2 mag bedragen waarbij niet meer dan 2 bouwlagen mogen worden gebruikt voor het houden van dieren;
 - h. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het telen van bomen kwekerij met uitzondering van de gronden zoals die op het moment van inwerkingtreding van het plan als zodanig aanwezig zijn, alsmede met uitzondering van kwekerijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 - i. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van meerdaagse evenementen;
 - j. opslag van hooirollen buiten het bouwvlak;
 - k. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep beroep aan huis indien:
 - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m², dan wel meer bedraagt dan 50 m²;
 - 3. buitenopslag plaatsvindt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - l. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
 - m. het gebruik van schuilgelegenheden ten behoeve van opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen met uitzondering van opslag ten behoeve van het toegestane gebruik;
 - n. biovergisting, waarbij ook dierlijke mest van derden wordt verwerkt en/of ook het restproduct op gronden van derden wordt gebruikt;
 - o. het gebruik van agrarische gronden voor waterpartijen niet zijnde een gebruik als bedoeld onder 3.1 sub q;
 - p. het gebruik van agrarische gronden (buiten het bouwvlak) als tuin, voor zover niet aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - q. het zodanig vergroten van het veebestand bij een grondgebonden veehouderijbedrijf (niet zijnde ten behoeve van een intensieve veehouderijtak) dat zonder een uitbreiding van de bij het bedrijf behorende gronden dit bedrijf als niet-grondgebonden veehouderijbedrijf dient te worden aangemerkt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Zelfstandige inwonings situatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwonings situatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering ter plaatse is aangetoond, tenzij sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'.

3.5.2 Intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub b ten behoeve van de uitbreiding van het gebruik van het bouwvlak ten behoeve van intensieve veehouderij, indien de uitbreiding noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, mits:

- a. de uitbreiding van het gebruik niet meer bedraagt dan 15% van het bestaande gebruik;
- b. het bestaande aantal dierplaatsen aantoonbaar niet toeneemt.

3.5.3 Nevenactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub c ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten welke zijn genoemd in sublid 3.5.3 sub b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gelden de volgende regels:

1. er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan:
 - zoals vermeld onder 1 van bijlage 6 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid), dan wel daarmee naar aard, omvang en milieugevolgen gelijk te stellen activiteiten in ten hoogste milieucategorie 3.1 en ten hoogste milieucategorie 3.2 indien sprake is van een gebiedsgebonden functie en met dien verstande dat activiteiten zoals genoemd onder 2b van die bijlage niet zijn toegestaan;
 - zoals vermeld onder 4 (recreatieve functies) van bijlage 6 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid) in ten hoogste milieucategorie 3.1 en met dien verstande dat recreatieve activiteiten zoals genoemd onder 6 van die bijlage niet zijn toegestaan;
 - zoals vermeld onder 7 (maatschappelijk/zorg) van bijlage 6 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid) in ten hoogste milieucategorie 3.1;
2. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;
3. de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25% van de op het erf voorkomende bestaande gebouwen;
4. de nevenactiviteit is milieutechnisch verenigbaar met de agrarische hoofdfunctie binnen het bouwvlak;
5. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies c.q. een plattelandswoning dan wel belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
6. er is geen, dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;
7. bij een oppervlakte groter dan 350 m² voor de nevenfunctie is verevening noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing c.q. natuuraanleg die in een overeenkomst wordt vastgelegd.

1: de nevenactiviteit mag niet leiden tot onevenredige belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies dan wel belemmering van nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';

2: er is geen dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;

3: detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ter plaatse vervaardigde goederen en streekkeigen producten en landwinkels tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;

4: de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;

5: buitenopslag is niet toegestaan;

6: er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst'; dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en met dien verstande dat geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen; gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de

bedrijfsvoering, auto- en motorreparatiebedrijven dan wel daarmee gelijk te stellen bedrijven; (met uitzondering van de reparatie van en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen); vervoersbedrijven en zelfstandige horeca;

7: de nevenactiviteit is naar aard en schaal passend te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;

8: de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25% van de op het erf voorkomende gebouwen;

9: bij een oppervlakte groter dan 350 m² voor de nevenfunctie is verevening noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing c.q. natuuraanleg die in een overeenkomst wordt vastgelegd.

- b. In de navolgende tabel is de maximaal toegestane omvang van de nevenactiviteit per type nevenfunctie en per gebied aangegeven:

Type nevenfunctie (horizontale as)	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies	Recreatie en maatschappelijk/zorg
Aanduidingen (verticale as)				
'ehs = natuur' 'GNN'		-	-	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²
'ehs = ecologische verbindingsszone' 'GO' en 'GO-EVZ'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²
'reconstruc-tiewetzone - landbouw-ontwikkelings gebied'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	-	-
'grondgebouwen landbouw'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²
overige gronden	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²

Type nevenfunctie (horizontale as)	Dagrecreatie; verblijfsrecreatie; zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken;	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies
Aanduidingen (verticale as)				
'ehs = natuur'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	=	=	=

'ehs = ecologische verbindingszone'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m ²
'reconstructiewetzone = landbouwonwikkelingsgebied'	=	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	=
'grondgebonden landbouw'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m ²
overige gronden	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²

3.5.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub a en b en lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het agrarisch bouwvlak, mits de paardenbak voor ten minste 25% is gelegen binnen het bouwvlak en:

- de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
- de paardenbak is gesitueerd op tenminste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;
- is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bouwvlak te realiseren;
- de paardenbak landschappelijk wordt ingepast met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan;
- lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- voor zover het een overschrijding betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
- voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingszone' of 'ehs = natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS deze gebieden zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.5.5 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub e, ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- de activiteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, met dien verstande dat standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan buiten het bouwvlak tot een afstand van maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak;
- het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast;
- geen stacaravans zijn toegestaan;
- de uitoefening van deze bevoegdheid geen belemmering mag vormen voor omliggende functies;
- voor zover het een initiatief betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
- voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige

zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingzone' of 'ehs = natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.5.6 Omschakeling naar intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning met in acht name van het bepaalde in lid 3.4 sub b afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub f ten behoeve van het omzetten van agrarisch bouwvlak, niet in gebruik zijnde als intensieve veehouderij, naar een intensieve veehouderij(tak), met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur;
- c. -
- d. het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast; de landschappelijke inpassing van het bouwvlak voldoet aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan;
- e. is aangetoond dat de afwijking, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied met minimaal 2 maal deze toename wordt teruggebracht;
- f. voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingzone' of 'ehs = natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels van de EHS, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.5.7 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub l ten behoeve van het vestigen binnen de woning of een bijgebouw van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m²;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt en parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies, alsmede de nieuwvestigingsontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

3.5.8 Paardenbakken bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de paardenbak qua oppervlakte voor ten minste 25% is gelegen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- b. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
- c. de paardenbak is gesitueerd op ten minste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden, **waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd**;
- d. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te realiseren;
- e. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast;
- f. lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- g. is aangetoond dat de paardenbak uitsluitend voor hobbymatige doeleinden wordt gebruikt;
- h. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' en/of 'waardevol landschap' tenzij wordt aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, **zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels**, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen; .

3.5.9 Toegangswegen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub 'tb' ten behoeve van de realisatie van een nieuwe toegangsweg naar een perceel met een andere bestemming dan de bestemming 'agrarisch' met dien verstande dat:

- a. De noodzaak hiertoe is aangetoond;
- b. Het aantal toegangswegen naar het perceel niet meer mag bedragen dan 1 dan wel het aanwezige aantal toegangswegen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, waarbij in voorkomend geval de aanwezige, te vervangen toegangsweg blijvend wordt verwijderd;
- c. omliggende waarden hierdoor niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. omliggende functies hierdoor niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- e. **de toegangsweg niet breder is dan 3,5 meter.**

3.5.10 Biovergisting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub 'on' ten behoeve van biovergisting, waarbij ook dierlijke mest van derden wordt verwerkt en/of het restproduct ook wordt gebruikt op gronden van derden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot gevoelige functies in de omgeving ten minste 100 meter bedraagt en dit geen nieuwe milieutechnische belemmeringen oplevert voor de omgeving;
- b. de vergistingsinstallatie en bijbehorende opslagvoorzieningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- c. het bouwvlak niet is gelegen binnen gebieden met de gebiedsaanduidingen:
 1. **ehs=ecologische verbindingszone; ehs=natuur en ehs=verweven 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ'**
 2. milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied;
 3. reconstructiewetzone-extensiveringsgebied;
- d. er gelet op het aspect externe veiligheid op het perceel geen sprake is van andere nevenactiviteiten c.q. een plattelandswoning.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Uitbreiding Stroombroek

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' langs de Landeweerswal, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 3.000 m² bedragen;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 75 m² en de inhoud bedraagt maximaal 300 m³;
- c. de recreatiewoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd;
- d. de behoefte aan deze recreatiewoningen dient door middel van recent regionaal marktonderzoek te zijn aangetoond;
- e. het terrein landschappelijk wordt ingepast;
- f. andere functies in de omgeving dienen door de uitbreiding niet te worden belemmerd;
- g. de maatvoering voor een recreatiewoning inclusief bergruimte zoals opgenomen in artikel 19, lid 19.2 ter plaatse van het hier bedoelde wijzigingsgebied niet van toepassing is.

3.6.2 Herbouw van een woning ten behoeve van de bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de herbouw van een woning toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen', geheel of gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27 lid 27.2 artikel 27.2.2 onder b en c;
- aa. het geen woning betreft welke onderdeel uitmaakt van een functieveranderingslocatie, zoals opgenomen in bijlage 7;
- b. de woning op geen grotere afstand wordt gebouwd dan 25 meter van de bestaande woning en de bijgebouwen;
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de herbouw niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt, niet worden beperkt;
- d. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in de desbetreffende onderliggende bestemming en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en/of 'overige zone - GO-EVZ' 'ehs = ecologische verbindingszone' of 'ehs = natuur', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- e. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- f. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning;
- g. uit milieukundig en cultureelhistorisch bodemonderzoek en archeologisch onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is of geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik;
- h. de herbouw geen verkeersonveilige situatie oplevert;
- i. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na oplevering/gereedkomen van de nieuwe woning;
- j. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;
- k. de woning landschappelijke wordt ingepast;
- l. de herbouw niet is toegestaan voor zover als gevolg van de verplaatsing de woning binnen indicatieve magneetveld zone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone.

3.6.3 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in artikel 43.

3.6.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak naar een 'plattelandswoning' ('specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning') mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning is afgesplitst van het agrarisch bedrijf voor 1 januari 2011 en heeft vanaf dat moment geen functie meer voor het agrarisch bedrijf;
- b. er blijft ten minste één bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf beschikbaar;
- c. door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' niet tot gevolg heeft dat ter plaatse van die woning onaanvaardbare gezondheidsrisico's optreden;
- d. voor zover de plattelandswoning niet beschikt over een bijgebouw, het oorspronkelijk bij de woning behorende bijgebouw op de toegestane oppervlakte in mindering wordt gebracht tenzij deze wordt gesloopt;

Artikel35 Waarde - ArcheologischeVerwachting 1

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek; waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld; dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen; waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; zoals alternatieven voor heiwerk; het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie; hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- aa. In afwijking van het gestelde onder a geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - conserverend dek' eerst een onderzoeksrapport als bedoeld onder a behoeft te worden overlegd wanneer grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden;
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld onder a dan wel aa genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

- c. in de situatie als bedoeld in sub b, onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 4. het overleggen van een rapport als bedoeld onder a **dan wel aa** blijft achterwege indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

35.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld:

35.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 35.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek **dan wel andere beschikbare informatie is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;** of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot;

Het bepaalde onder 35.2.1 sub a **dan wel aa** geldt niet indien:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m; of
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen **Het bevoegd gezag kan** nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch inventariserend veldonderzoek **(archeologisch) onderzoek** is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

35.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld of grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - conserverend dek' over een oppervlakte van meer dan 100 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

35.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 35.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- aa. indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk, waarop sublid 35.2 van toepassing is;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik op grond van de bestemming toegestane gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- ca. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- f. indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- g. indien de werken worden begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

35.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 35.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast; hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de

- archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft; dient op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien (op advies van een archeologisch deskundige) naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dan wel is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn
- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar haar oordeel uit een bij de aanvraag te overleggen rapport, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld, genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

35.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken of werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;

In de situatie als bedoeld in sublid 35.4.3, onder a, sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

35.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te

laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;

- b. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 39 Algemene bouwregels

Bouwen langs wegen en water

- a. Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:
1. artikel 23 (Verkeer); uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, artikel 23 (Verkeer) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij het onderstaande van toepassing is:

Soort weg	Afstanden waarbinnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd*
Snelwegen met gescheiden rijstroken, op- en afritten en bermen	100 m
Doorgaande gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende parkeerstroken. Opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten	30 m
Lokale stroomwegen met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten	20 m
Fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten	10 m

*de genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten vanuit de as van de weg.

2. artikel 25 (Verkeer-Railverkeer) binnen een afstand van 30 m, loodrecht gemeten uit de buitenste spoorstaaf artikel 25 (Verkeer – Railverkeer) binnen een afstand van 30 m, loodrecht gemeten uit de buitenste spoorstaaf, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht;
 3. artikel 26 (Water) binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet wordt gebouwd, geen bebouwing worden opgericht.
- b. Indien de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder 39.a bedoelde gronden minder bedraagt dan aldaar is aangegeven, is de bestaande afstand eveneens toegestaan. Indien de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder sub a 1, 2 en 3 bedoelde gronden minder bedraagt dan aldaar is aangegeven, is deze afstand eveneens toegestaan.
- c. Het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende weg- of railbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a.1 en a 2 ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit:
1. op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit dan zoals genoemd onder a 1;
 2. op een kleinere afstand gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf dan zoals genoemd onder a 2;
- d. Het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a 3 ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

40.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze regels wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van seksbedrijven;
- b. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van een evenement voor zover dat evenement, inclusief opbouw- en afbraakperiode, langer duurt dan 5 dagen en/of voor zover dat evenement leidt tot een wezenlijke inbreuk op de bestemming en uitgezonderd die evenementen waarvoor ingevolge artikel 42 sub c bij omgevingsvergunning is afgeweken van deze planregels;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van lawaaisporten, tenzij die sporten als onderdeel zijn aan te merken van het, op grond van deze regels toegestane gebruik;
- e. een gebruik van gronden als stort- en /of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

40.2 Uitzondering strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met deze regels wordt in ieder geval niet gerekend het gebruik van (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van sociaal culturele activiteiten voor zover:

- a. dat gebruik plaatsvindt in een aaneengesloten periode niet langer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- b. geen bouwkundige voorzieningen ten behoeve van dit gebruik worden getroffen;
- c. dat gebruik niet betreft het houden van feesten en partijen en andere horeca-gerelateerde activiteiten;
- d. dat gebruik niet gericht is op het bieden van nachtverblijf;
- e. dat gebruik niet leidt tot buitenopslag;
- f. parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. dat gebruik niet leidt tot een blijvende ongeschiktheid van het meest doelmatige gebruik van het gebouw;
- h. dat gebruik niet leidt tot onveilige situaties.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke (kern-)kwaliteiten, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van deze planregels:

- a. indien er afwijkingen zijn ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen welke noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- b. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Deze afwijking geldt niet voor maten met betrekking tot:
 1. de inhoud van wooneenheden;
 2. de oppervlakte van bijgebouwen op locaties met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen-cultureel medegebruik en 'specifieke vorm van wonen-sport';
 3. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingen: 'Bedrijf', 'Bedrijf - Energiepark', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Sport' en 'Sport - Manege';
 4. de asbouwhoogte, tiphoogte en rotordiameter van windturbines;
- c. voor een gebruik van een terrein als evenemententerrein voor meerdaagse evenementen, tot een maximum van 3 evenementen per jaar, voor ten hoogste 15 dagen per evenement, inclusief opbouw- en afbraakperiode, mits het evenement niet leidt een onomkeerbare inbreuk op de bestemming dan wel de aan deze bestemming verbonden waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde (al dan niet ondergrondse) bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk- regelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten van motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud, voor zover boven peil, niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- e. ten behoeve van het vergroten van de inhoud van (bedrijfs)woningen welke de maximaal mogelijke inhoud reeds hebben bereikt, voor zover deze inhoudsvergroting uit oogpunt van woningisolatie en als gevolg daarvan te treffen voorzieningen, is aangetoond en voor zover deze voorzieningen niet afdoende kunnen worden getroffen met toepassing van lid b in dit artikel én mits is aangetoond dat zonder inhoudsvergroting woningisolatie niet tot de mogelijkheden behoort.

Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

43.1 Wijzigingen ten behoeve van agrarische bedrijven in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden

43.1.1 Verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak; geen betrekking hebbende op gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied, mits:

- a. In geval het een (gedeeltelijk) intensieve veehouderij betreft:
 1. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 lid 3.4 sub b of artikel 5 lid 5.4 sub b;
 - 1a. de verschuiving en/of vergroting geen betrekking heeft op agrarische bouwvlakken welke zijn gelegen (of als gevolg van de verschuiving en/of vergroting gedeeltelijk komen te liggen) binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';
 2. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
 3. het bouwvlak als gevolg van de wijziging niet (gedeeltelijk) binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of 'waardevol landschap' komt te liggen;
 4. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
 5. er geen sprake is van vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van een bestaande (gedeeltelijk) intensieve veehouderij gelegen in gebied 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 6. de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwvlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na vergroting maximaal 1 ha bedraagt indien sprake van een intensieve veehouderij, gelegen in een gebied dat niet is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
 7. -;
 8. de oppervlakte van het bouwvlak waar een intensieve veehouderij is gevestigd niet groter wordt dan 1,5 ha dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerking treden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;
 9. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied aangeduid als 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
 10. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs = ecologische verbingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en 'overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS en omgevingscondities van het gebied zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 11. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden;
 12. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
 13. -;
 14. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan voor zover gelegen buiten het gebied 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
 15. voor zover de vergroting voorziet in uitbreiding van het agrarisch bouwvlak niet zijnde ten behoeve van de intensieve veehouderij in geval van het houden van rund/melkvee

door middel van een grondgebruiksplan wordt aangetoond dat sprake is van een grondgebonden veehouderijbedrijf dan wel een grondgebonden veehouderijtak.

- b. In geval het geen intensieve veehouderij betreft:
1. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
 2. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
 3. de oppervlakte van het bouwvlak binnen het gebied met de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw' met niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak wordt vergroot, waarbij de oppervlakte niet groter wordt dan 2 ha;
 4. de oppervlakte van het bouwvlak buiten het gebied met de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw' niet groter wordt dan 1,5 ha dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerkingtreden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;
 5. vergroting van het bouwvlak niet mogelijk is voor zover het een (glas-)tuinbouwbedrijf of boomkwekerij betreft;
 6. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast;
 7. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied aangeduid als 'waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
 8. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs = ecologische verbindingszone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven', 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en 'overige zone - GO-EVZ' dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS en omgevingscondities van het gebied zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 9. omliggende functies door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 10. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
 11. door middel van een grondgebruiksplan wordt aangetoond dat in geval van het houden van rund/melkvee, sprake is van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
 12. de bovengenoemde voorwaarden tevens van toepassing zijn op gronden gelegen, binnen gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

43.1.2 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Broekgebieden

-

43.1.3 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Oeroude IJsselstromen

-

43.1.4 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Linten - Broekgebieden

-

43.1.5 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Linten - Oeroude IJsselstromen

-