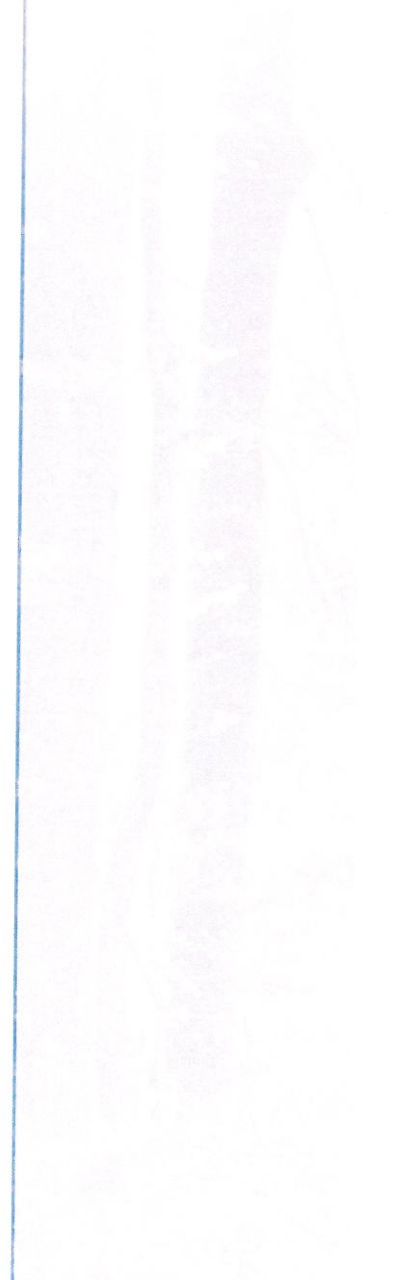


Bestemmingsplan

Buitengebied, eerste herziening

Vastgesteld

NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz01-va01



Inhoudsopgave Regels

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Hoofdstuk 3 Algemene regels	9
Artikel 2 Overige regels	9
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	11
Artikel 3 Overgangsrecht	11
Artikel 4 Slotregel	12

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Integrale regels Buitengebied inclusief eerste herziening (geconsolideerd)
Bijlage 2	Bijlagen bij Integrale regels Buitengebied inclusief eerste herziening

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz01-va01 van de gemeente Montferland;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 2 Overige regels

1. Dit bestemmingsplan, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz01-va01 wijzigt op onderdelen de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Montferland op 29 september 2011 en onherroepelijk geworden op 6 november 2013, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va03
2. Onder de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt tevens begrepen de verbeelding van de wijzigingsplannen:
 - a. Buitengebied, wijziging Stillewaldweg 14 te Loerbeek;
 - b. Buitengebied, wijziging Vinkwijk 5 te Zeddam;
 - c. Buitengebied, wijziging Melderstraat 23 te Didam;
 - d. Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum;
 - e. Buitengebied, wijziging Fluunseweg 14 te Didam;
 - f. Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam;
 - g. Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam;
 - h. Buitengebied, wijziging Groot Lobberikweg 5 en 7 te Loerbeek.
3. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' inclusief de daarop betrekking hebbende wijzigingsplannen zoals benoemd onder 2 zijn onverkort van toepassing, voor zover daarin binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen wijziging is aangebracht.
4. Dit bestemmingsplan wijzigt op de onderdelen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Montferland op 29 september 2011, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va03.
5. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va03, zijn van overeenkomstige toepassing op de in dit plan begrepen gronden, tenzij in die regels een wijziging is aangebracht zoals bedoeld onder lid 6.
6. De wijzigingen in de regels hebben uitsluitend betrekking op de geel gemarkeerde en doorgehaalde tekstgedeelten zoals deze in Bijlage 1 Integrale regels Buitengebied inclusief eerste herziening (geconsolideerd) zijn opgenomen.
7. Voor zover in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt gesproken over de gebiedsaanduidingen 'natuur- en landschapswaarden', 'beslotenheid', 'openheid', 'reliëf', 'ehs - ecologische verbindingszone', 'EHS-natuur', 'EHS-verweven' en 'waardevol landschap', wordt een en ander in dit plan gelezen als 'Overige zone-natuur en landschapswaarden', 'Overige zone-beslotenheid', 'Overige zone-openheid', 'Overige zone-reliëf', 'Overige zone - ehs - ecologische verbindingszone', 'Overige zone-EHS-natuur', 'Overige zone - EHS-verweven' en 'Overige zone - waardevol landschap'.
8. Voor zover in het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt gesproken van 'bestaand' wordt onder 'de inwerkingtreding van het plan', in dit plan verstaan: 'de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening van de gemeente Montferland', met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz01-va01.
9. Voor zover in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt gesproken over 'aanwezigheid ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan' of 'ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan' wordt (ook wanneer daar in deze herziening een regel aan wordt toegevoegd) met (ontwerp)plan bedoeld 'het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied'. Een en ander is niet van toepassing in het geval lid 8 van toepassing is;
10. De volgende bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', komen met dit bestemmingsplan te vervallen:
 - a. Bijlage 1: 'Indicatieve bedrijvenlijst'
 - b. Bijlage 3: 'Kaart LOG'
 - c. Bijlage 4: 'Kwaliteitseisen LOG'
11. De volgende bijlagen bij de regels worden met dit bestemmingsplan aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' toegevoegd:
 - a. Bijlage 5 'Kernkwaliteiten EHS en Waardevol landschap';
 - b. Bijlage 6 'Lijst van bedrijvigheid';
 - c. Bijlage 7 'Erfinrichtingschetsen functieveranderingsinitiatieven';

- d. Bijlage 8 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied';
- e. Bijlage 9 'Nieuwbouw productiebedrijf Van Heek en bijpassende terreininrichting, d.d. 27 juni 2014;
- f. Bijlage 10 'Omrekening NGE'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

3.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen en (glas-)tuinbouwbedrijven;
- b. intensieve veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande 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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' welke per adres zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

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 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 .
Doetinchemseweg	52	Wijnbergen	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Gerwardstraat	2a	Azewijn	Reparatie en handel in landbouwmachines-voertuigen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen.

Hartjensstraat	7	Azewijn	- Kleinschalig kamperen - Wijnproeverij, streekproductenwinkel, terras en theetuin	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding. - De nevenactiviteit is 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 plaatse van de aanduiding
Hengelderweg	4	Didam	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding
Hoge Veldweg	4	Vethuizen	Kleinschalig kamperen	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse 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 plaatse van de aanduiding.
Oude Maatsestraat	16	Didam	- Kookstudio, vergaderruimte, workshops en daaraan ondersteunende horeca - Spelactiviteiten, kleinschalige ondersteunende horeca en voorlichting/educatie	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de gebouwen binnen het gedeelte van het bouwvlak aan de zuidkant van de Oude Maatsestraat - De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding aan de noordkant van de Oude Maatsestraat
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.
Wijnbergseweg	3	Braamt	Loonwerkbedrijf	De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Wijnbergseweg	6	Braamt	- Kleinschalig kamperen - Landlevenwinkel/agrarisch gerelateerde workshops/ondergeschikte horeca	- De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding. - De nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen tot een maximale omvang van 25 m ² voor de landlevenwinkel, en 100 m ² voor de ondergeschikte horeca.
---------------	---	--------	---	--

- 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 oevers langs watergangen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en 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 foods '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;

met de daarbij 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;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoeropslag;
- e. voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen uitsluitend waar dit als nevenactiviteit is toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen in bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel opgenomen in lid 3.1 onder j als nevenactiviteit is toegestaan, alsmede 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;
- 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:

- a. bestaande schuilgelegenheden, en paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- b. andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, (zoals mestplaten en mestsilos) en niet zijnde bouwwerken voor kuilvoeropslag, andere silos, erf- en terreinafscheidingen (m.u.v. veekerende afrasteringen), paardenbakken, windmolens en teeltondersteunende voorzieningen;
- c. 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:

- a. 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 agraris-ch-platteland swoning	4,5	9	800	-
(Inpandige) bijgebouwen bij bedrijfswoning/ plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agraris-ch-platteland swoning	3, dan wel de gothoogte 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
Kassen	-	6	-	bestaand
Bouwwerken voor mestopslag	-	8	-	-
Kuilvoerplaten	-	2,5	-	-
Silo's	-	12	-	-
- Antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agraris-ch - antennemast' ten behoefte van radiouitzendingen - bijbehorende techniekkasten	-	57	-	-
	-	2,5	-	5,5
GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidings e.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstins tallatie'	-	bestaand	-	-
Noodzakelijke voorzieningen ten behoefte 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 afsteringen	-	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;

- 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';
- b. 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';
 - c. 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;
 - d. met in achtneming 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;
 - e. 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;
 - f. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - g. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
 - h. 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 – landbouwontwikkelingsgebied';
 - 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;
 - j. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs – ecologische verbingszone' of 'ehs – natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, 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 'ehs – ecologische verbingszone', 'ehs – natuur' 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 beschaduwning, 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;
 9. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten 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 '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.

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:

- a. 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;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2.3;
- c. 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', 'ehs - ecologische verbingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, 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 een windturbine, mits:

- a. de windturbine wordt gebouwd binnen een agrarisch bouwvlak, niet zijnde gelegen binnen 'agrarisch gebied met waarden';
- b. de locatie niet is gelegen binnen gronden met de gebiedsaanduiding 'EHS' en 'Waardevol landschap';
- c. het agrarisch bouwvlak zich bevindt op maximaal 50 meter afstand uit de rand van de bestemmingsvlakken 'verkeer' voor de rijkswegen A12 en A18;
- d. de afstand van het bouwvlak (waar de windturbine wordt gerealiseerd) tot een bouwvlak van derden ten minste 50 meter bedraagt;
- e. de windturbine een maximale bouwhoogte heeft van 20 meter, dan wel maximaal 5 meter indien gebouwd op het dak van een agrarisch bedrijfsgebouw;
- f. 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:

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 3.1 sub g;
- b. 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 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 behoeve 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;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak;
- 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, 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Zelfstandige inwoningsituatie

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 inwoningsituatie, 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 streekeigen 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'				25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²
'ehs - ecologische verbindingzone'	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
'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'	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. 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) Aanduidingen (verticale as)	Dagrecreatie; verblijfsrecreatie; zorg en functies die het recreatief routenetwerk versterken.	Agrarisch verwante gebiedsgebond en functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies
'ehs = natuur'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	=	=	=
'ehs = ecologische verbindings- zone'	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
'reconstructi- ewetzone' = landbouwont- wikkelingsgeb- ied'	=	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m ²	=
'grondgebon- den 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 b en lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het 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;
- voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, 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;

- b. het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast met in achtname van het beeldkwaliteitsplan **het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast;**
- c. geen stacaravans zijn toegestaan;
- d. de uitoefening van deze bevoegdheid geen belemmering mag vormen voor omliggende functies;
- e. 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;
- f. voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten 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, 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 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten 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 'ehs – ecologische verbindingzone', 'ehs – natuur' of 'waardevol landschap' tenzij wordt aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, 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.

3.5.10 Biovergisting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub 'o' 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 verbindingzone, ehs-natuur en ehs-verweven;
 - 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;
- 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', 'ehs - ecologische verbindingszone' of 'ehs - natuur', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, 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 cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is of 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;