

Regels Wijziging buitengebied, midden donk 10

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 4 Tuin</u>	<u>36</u>
<u>Artikel 5 Wonen</u>	<u>37</u>
<u>Artikel 6 Waarde - Archeologie 1</u>	<u>41</u>
<u>Artikel 7 Waarde - Archeologie 2</u>	<u>42</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>45</u>
<u>Artikel 8 Anti-dubbelregel</u>	<u>45</u>
<u>Artikel 9 Algemene bouwregels</u>	<u>45</u>
<u>Artikel 10 Algemene gebruiksregels</u>	<u>45</u>
<u>Artikel 11 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>46</u>
<u>Artikel 12 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>50</u>
<u>Artikel 13 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>52</u>
<u>Artikel 14 Overige regels</u>	<u>54</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>55</u>
<u>Artikel 15 Overgangsrecht</u>	<u>55</u>
<u>Artikel 16 Slotregel</u>	<u>55</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.2 plan:

het bestemmingsplan 'Wijziging Buitengebied, Midden Donk 10' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0085WPMIDDENDONK10-3002 van de gemeente Etten-Leur.

1.3 aanduiding:

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

1.4 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

1.5 aangebouwd:

minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning of ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galeries verstaan.

1.7 aardkundige waarden:

waarden van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren.

1.10 agrarische bedrijfswoning:

een woning op bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.11 agrarisch hulpgebouw:

buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren. Tijdelijke menstoegankelijke tunnels vallen hier niet onder.

1.12 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.13 archeologisch onderzoek:

bureauonderzoek en / of boren en / of graven en / of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.14 archeologische verwachtingswaarde:

de kans op aanwezigheid van onbekende archeologische vindplaatsen, zoals die met behulp van locatieanalyse is voorspeld.

1.15 attentiegebied EHS:

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

1.16 bebouwing:

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

1.17 bed & breakfast:

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten. Een bedrijfswoning wordt hieronder niet begrepen.

1.19 bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.21 begane grond:

de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

1.22 beplantingsplan:

plan, waarin wordt aangegeven hoe de beplanting ingericht en beheerd zal gaan worden.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.26 bewoning:

het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.27 bijgebouw:

een gebouw, vrijstaand, aangebouwd dan wel inpandig, ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuurtje en berging.

1.28 boog- en tunnelkassen:

al dan niet verplaatsbare constructies geheel of gedeeltelijk overtrokken met en / of omsloten door lichtdoorlatend materiaal, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of sierteelt.

1.29 bosbouw:

een complex van activiteiten die zich richten op de ontwikkeling en instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van de volgende doeleinden: houtteelt, natuur, landschap en dagrecreatie.

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwen, ondergronds:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.32 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.33 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond.

1.36 cultuurhistorische waarden:

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

1.37 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

karakteristieke bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 en / of aangewezen gemeentelijke monumenten en / of rijksmonumenten.

1.38 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en / of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 duurzame locatie:

bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden.

1.40 ecologische hoofdstructuur:

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

1.41 ecologische waarden en kenmerken:

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

1.42 erf:

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

1.43 evenement:

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het betreffende publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

1.44 extensief recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën.

1.45 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en / of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.46 gebouw:

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

1.47 geiten- en / of schapenhouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van schapen en / of geiten.

1.48 geluidhinder:

gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.

1.49 geluidsgevoelige functies:

geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.50 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.51 geluidzone - industrie:

een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting veroorzaakt door dat industrieterrein niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

1.52 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van een vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.53 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.54 gevelvlak:

een (denkbeeldig) vlak, gesloten dan wel open, aan de buitenzijde van een bouwwerk dat de contouren van een bouwwerk aangeeft en waarbinnen de constructieve delen liggen.

1.55 glastuinbouwbedrijf:

agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen waarbij de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

1.56 groenblauwe mantel:

gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

1.57 groepsaccommodatie:

als zodanig aangeduid gedeelte van een (voormalig) agrarisch bedrijf, waarbij een of meerdere gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn ingericht om daarin gelegenheid te geven tot recreatief nachtverblijf.

1.58 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.59 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het houden van dieren en op de huiskavel en in de directe omgeving voldoende areaal grond ter beschikking heeft voor de ruwvoederproductie en / of weidegang, waarbij de grondgebondenheid van het bedrijf door de ondernemer dient te worden onderbouwd.

1.60 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en / of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.61 herbouw:

herbouw van de bestaande bebouwing waarbij sprake is van herbouw op exact dezelfde locatie en met exact dezelfde buitenwerkse maatvoeringen als de bestaande bebouwing.

1.62 hogere grenswaarde:

een bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.63 hoofdgebouw:

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 de bestemming het belangrijkste is.

1.64 hoofdverblijf:

de woning waar:

naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en

als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en waar dat huishouden staat ingeschreven in de GBA.

1.65 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar. Discotheken en het bieden van nachtverblijf worden hieronder niet begrepen.

1.66 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe een vrijstelling is verleend.

1.67 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op het kweken van planten, bomen en graszoden, de aanleg en het onderhoud van tuinen, parken en plantsoenen alsmede de levering van producten daartoe.

1.68 huishouden/ huishouding:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

Een éénpersoonshuishouden wordt hieronder ook begrepen.

1.69 huisverkoop:

detailhandel in de vorm van verkoop van eigen agrarische producten dan wel streekgebonden agrarische producten uit eigen streek en rechtstreeks daarvan afgeleide ambachtelijke producten.

1.70 informatieve en / of educatieve activiteiten:

informatieve en / of educatieve activiteiten zoals rondleidingen en excursies, in relatie tot het bedrijf en / of de omgeving, als ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.

1.71 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.72 inrichting, Bevi-:

een inrichting die valt onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.73 installatie:

één of een aantal bij elkaar behorende technische en / of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenne-installatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke.

1.74 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapehouderij, of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij.

1.75 Kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.76 kas:

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

1.77 kernrandzone:

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

1.78 kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal standplaatsen.

1.79 kwetsbare soorten:

flora en / of fauna die zeer gevoelig is voor verstoring door menselijke activiteiten.

1.80 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.81 landschapselementen:

ecologische en / of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

1.82 loon- en grondwerkbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loon- en grondwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht.

1.83 maaiveld:

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.84 manege:

een bedrijf dat op eigen terrein binnen en / of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport, het recreatief laten berijden van paarden en pony's en het lesgeven / gelegenheid geven tot paardrijlessen, al dan niet met mogelijkheden voor verblijf en verzorging van de paarden en pony's.

1.85 mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is.

1.86 mestbewerking:

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen.

1.87 mestverwerking:

het behandelen van dierlijke mest door het toepassen van basistechnieken of combinaties daarvan, met als doel de aard, de samenstelling of de hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen.

1.88 milieuhygiënisch inpasbaar:

ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient o.a. rekening te worden gehouden met:

de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

1.89 molenbiotop:

de omgeving van een molen die van belang is voor een goede windvang.

1.90 monumentencommissie:

de op basis van artikel 15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie met als taak het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Erfgoedverordening Etten-Leur en het monumentenbeleid.

1.91 Natuurbeschermingswet:

de Wet van 25 mei 1998, houdende nieuwe regelen ter bescherming van natuur en landschap (Natuurbeschermingswet 1998) dan wel de wet- en / of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.92 natuurwaarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van of potentiële mogelijkheden voor bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid, zeldzaamheid, natuurlijkheid, ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.93 niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.94 nieuwvestiging:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak.

1.95 omschakeling:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm.

1.96 ondergeschikte functie:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en / of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

1.97 (normaal) onderhoud, gebruik en beheer:

het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande en / of voorgeschreven kwaliteitsniveau wordt gewaarborgd en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft en / of aan de voorgeschreven eisen blijft voldoen.

1.98 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.99 ondersteunende horeca:

horeca die wordt aangeboden binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- of nevenfunctie een ruimte gebruikt dan wel specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, niet bedoeld voor feesten en partijen. Sanitaire en keukenvoorzieningen zijn als onderdeel van de ondersteunende horeca toegestaan.

1.100 onevenredige aantasting:

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

1.101 openheid:

landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door een landschap met een bepaalde openheid.

1.102 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.103 paardenbak:

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

1.104 paardenhouderij:

het bedrijfsmatig voortbrengen, opfokken, africhten, trainen, verhandelen, houden en / of stallen van paarden en pony's, niet zijnde een manege.

1.105 prostituee:

degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.106 prostitutie:

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

1.107 recreatief agrarisch natuurbedrijf:

een agrarisch verwant bedrijf met zorg-, educatie- en kleinschalige of nader aangeduide recreatievoorzieningen, waarbij de agrarische uitstraling in stand wordt gehouden en behoud en versterking van de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden deel uit maken van de bedrijfsvoering.

1.108 recreatief verblijf:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte ten behoeve van niet permanent verblijf met een recreatieve bedoeling.

1.109 recreatiewoning:

woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkt de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief verblijf.

1.110 referentiedatum:

de datum waarop het betreffende Natura 2000-gebied als zodanig is aangewezen, tenzij bij, krachtens of ingevolge de Natuurbeschermingswet een andere datum wordt voorgeschreven. In het laatste geval geldt de daar voorgeschreven datum.

1.111 regionaal waterbergingsgebied:

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

1.112 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

1.113 seksinrichting:

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

1.114 speelvoorziening:

voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke.

1.115 spoorweg:

spoorweg als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet, voor zover deze is aangegeven op een bij of krachtens deze wet vastgestelde kaart.

1.116 statische binnenopslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.117 teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak).

1.118 teeltondersteunende kas:

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal of permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 m) en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

1.119 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:

teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen of andere gebouwen zijnde, die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt, zoals containervelden, stellingen en dergelijke.

1.120 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, doch maximaal 6 maanden per kalenderjaar. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke.

1.121 teeltondersteunende voorzieningen, overig:

teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde permanente en / of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bedoeld ter ondersteuning of bescherming van teelten die rechtstreeks in de open grond plaatsvinden, zoals een hekwerk ten behoeve van boomteelt, teeltgeleidende en / of -ondersteunende palen en dergelijke.

1.122 ter zake deskundige:

de AAB of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

1.123 torensilo:

veelal cilindervormig bouwwerk voor de opslag van stoffen met bijbehorende constructie en randapparatuur.

1.124 tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop de volgende categorieën artikelen te koop worden aangeboden:

- a. Boomkwekerijproducten, buitenplanten en bloembollen;
- b. Artikelen voor de inrichting, het onderhoud en de verfraaiing van particuliere tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen dan wel daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen; waarbij in daaraan ondergeschikte mate ook de volgende categorieën artikelen te koop kunnen worden aangeboden:
 1. binnenplanten en bloemen en daarvoor bestemde potten en vazen;
 2. tuinmeubelen en barbecues;
 3. diervoer en kleine huisdieren geschikt voor verblijf buitenshuis;
- c. Branchevreemde artikelen, te weten:
 1. artikelen voor decoratie binnenshuis;
 2. seizoensgebonden artikelen;
 3. kleine huisdieren die in het algemeen binnenshuis verblijven en dierbenodigdheden;
 4. kookartikelen, zoals keukengerei, kookboeken, luxe eetproducten (zoals olie, azijn, tapas) en serviezen;
 5. algemene schoonmaakproducten voor in het huis;
 6. kleding anders dan voor werken in de tuin;
- d. en daarmee gelijk te stellen artikelen;
- e. Waarbij ook ondersteunende horeca is toegestaan;

een en ander met inachtneming van de in de planregels opgenomen percentages.

1.125 tuinmeubelen:

meubelen die volgens algemeen gebruik onmiskenbaar bedoeld zijn voor gebruik in de tuin.

1.126 veiligheidszone:

gebied waar beperkingen ten aanzien van gebruik en / of bouwen gelden ter bescherming van personen tegen een aanwezig plaatsgebonden risico.

1.127 verbrede landbouw:

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, informatieve en educatieve activiteiten, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, huisverkoop en zorgfunctie.

1.128 vereveningseffect:

toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000 - gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen bij of krachtens de Natuurbeschermingswet opgestelde regels.

1.129 Verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.130 verkoopvloeroppervlak tuincentrum:

het totale vloeroppervlak (overdekt en niet overdekt) van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare (winkel)ruimte in een detailhandelsvestiging waarop artikelen aan particulieren te koop worden aangeboden, waarbij het vloeroppervlak op de begane grond, eventuele verdiepingen en/ of verhogingen en eventueel ondergronds vloeroppervlak, elk afzonderlijk voor het totaal, wordt meegerekend en waarbij ook de gangpaden als verkoopvloeroppervlak worden aangemerkt.

1.131 vervangende nieuwbouw:

het vervangen van bebouwing.

1.132 voeder- en watervoorzieningen:

een bouwwerk, geen gebouw, overkapping of torensilos zijnde, eventueel met opstaande randen of aarden wal, voor het opslaan van veevoeder dan wel water.

1.133 volkstuin:

perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.134 volwaardig agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen, waarvan de continuïteit ook op langere termijn gewaarborgd is. Zonodig kan ter beoordeling advies worden gevraagd bij de AAB dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen ter zake deskundige. Voor het beoordelen van de volwaardigheid van een paardenhouderij wordt dit begrip overeenkomstig toegepast.

1.135 vormverandering van een bouwvlak:

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

1.136 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

1.137 voorkeursgrenswaarde:

de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.138 vrijstaand:

bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken.

1.139 vrijwaringszone:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en / of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg of molen.

1.140 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en vennen, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

1.141 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterretentie, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

1.142 weg:

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

1.143 werkzaamheid:

op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, graven, heien en dergelijke.

1.144 windturbine:

een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor met rotorbladen bedoeld voor het opwekken van electriciteit door middel van windenergie.

1.145 woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.146 woonunit:

een (tijdelijke) woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg of seizoenarbeiders bestaande uit een demontabel en / of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en / of nachtverblijf.

1.147 zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen:

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het provinciaal waterbeleid op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen.

1.148 zoekgebied voor ecologische verbindingzone:

gebied waarbinnen een ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd.

1.149 zoekgebied doorgroeigebied glastuinbouw:

gebied waar een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven aanwezig is dat zich verder kan ontwikkelen.

1.150 zoekgebied vestigingsgebied glastuinbouw:

gebied waar nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven mogelijk zijn, tenzij anders bepaald.

1.151 zorgfunctie:

een ondergeschikte nevenfunctie ten behoeve van dagbesteding van mensen op het fysieke, psychische en / of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg. Overnachting valt hier niet onder.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven.

2.2 Bouwwerken

2.2.1 de bepaling van het peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

2.2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2.4 De hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as en / of de tiphoogte van de windturbine.

2.2.5 de bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2.7 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk. Bijgebouwen tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud van de woning.

2.2.8 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.9 de afstand tot de perceelsgrens:

vanaf de perceelsgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk, daar waar de afstand het kleinste is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde grondgebonden veehouderijen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
 2. 'grondgebonden veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij is toegestaan;
 3. 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
 4. 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
 5. 'specifieke vorm van agrarisch - champignonkwekerij' tevens een champignonkwekerij is toegestaan;
 6. 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en of schapenhouderij' tevens een geiten- en / of schapenhouderij is toegestaan;
waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- b. nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw', een agrarisch hulpgebouw is toegestaan;
 2. 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' tevens een neventak intensieve veehouderij is toegestaan;
 3. 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij' tevens een kaasmakerij is toegestaan;
 4. 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen' tevens kleinschalig kamperen is toegestaan;
 5. 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende horeca' tevens ondersteunende horeca is toegestaan;
 6. 'specifieke vorm van agrarisch - paardenmelkerij met zorgfunctie' tevens een paardenmelkerij met zorgfunctie is toegestaan;
 7. 'specifieke vorm van agrarisch - vrachtwagenstalling' tevens vrachtwagenstalling is toegestaan;
 8. 'specifieke vorm van agrarisch - zorgfunctie' tevens een zorgfunctie is toegestaan.
- c. wonen in een bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf ten behoeve van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- d. tevens huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoenarbeiders';
- e. agrarisch natuur- en / of landschapsbeheer;
- f. bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf;
- g. kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten als ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- h. huisverkoop;
- i. informatieve en / of educatieve activiteiten;
- j. tevens kamerverhuur ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. aan-huis-gebonden-beroepen;
- m. behoud, versterking en / of ontwikkeling van de natuurwaarden en landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen';
 2. een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone';

waarbij voor m onder 1 en m onder 2 het bepaalde in 36.7 van toepassing is;

alsmede voor bijbehorende:

- n. veepadten;
- o. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- p. groenvoorzieningen en / of kleinschalige landschapselementen;
- q. duikers, dammen en overkluizingen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor de in [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf of ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij en voorts voldaan moet worden aan de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken en verhardingen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van bouwwerken en verhardingen als bedoeld in 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10 en 3.2.11.
- b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- c. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- d. De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 2 m.
- e. Uitbreiding en / of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- f. Tot 1 juni 2014 mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een geiten- en / of schapehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en of schapehouderij' niet meer bedragen dan bestaand.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' binnen deze oppervlakte van 5.000 m² de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan:
 1. 1.000 m²;
 2. 1.200 m² ter plaatse van de aanduiding 'zone langs doorgaande weg'.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.3 kassen:

Voor het bouwen van kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b. De oppervlakte aan kassen mag niet meer bedragen dan 3 ha, met uitzondering van:
 1. kassen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' waar de oppervlakte aan kassen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 2. kassen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2', waarbij het bouwvlak volledig met kassen mag worden bebouwd.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- e. De afstand tot woningen / bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.

3.2.4 Teeltondersteunende kassen

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte teeltondersteunende kassen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en

'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2' meer bedragen dan 5.000 m² voor zover de oppervlakte aan kassen is gelegen binnen het bouwvlak, waarbij geen sprake mag zijn van een glastuinbouwbedrijf.

- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
- e. De afstand tot woningen / bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.

3.2.5 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De ondergrondse bebouwing en de bijgebouwen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.6 *bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

3.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van voeder- en watervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e. De bouwhoogte van torensilo's en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f. De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- g. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.8 *Agrarisch hulpgebouw buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van agrarische hulpgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Agrarische hulpgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw'.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.9 *Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.10 Voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:

- a. Voeder- en watervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.2.11 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:

- a. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 3.2 aanhef voor het uitbreiden, wijzigen en / of herbouwen van bedrijfswoningen bij een niet volwaardig agrarisch bedrijf of een niet volwaardige paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - b. er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf of volwaardige paardenhouderij;
 - c. het bepaalde onder 1 dient aangetoond te worden door een advies van een ter zake deskundige.
- d. In 3.2 aanhef voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. er dient te worden voldaan aan het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.2, met dien verstande dat de oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten niet meer mag bedragen dan 750 m²;
 2. het bepaalde in 3.5.2 is van overeenkomstige toepassing.
- e. In 3.2.1 onder c voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden, mits de gebouwen en overkappingen worden opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel, indien geen bedrijfswoning aanwezig of toegestaan is, op een afstand van ten minste 3 m achter de voorste grens van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. In 3.2.1 onder c voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden in geval van herbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- g. In 3.2.1 onder d voor het bouwen van kassen op een kortere afstand tot de perceelsgrenzen met derden in geval van vervangende nieuwbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bestaande afstand mag niet worden verkleind;
 2. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 3. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een grondgebonden en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, voor een grondgebonden en niet - grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

3.3.3 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een grondgebonden veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, voor een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Uitbreiding en / of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 - 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- b. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

3.3.4 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, voor een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Uitbreiding en / of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 - 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- b. Na uitbreiding mag de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 8.000 m².
- c. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- e. Aanwezig zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse.
- f. Zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte.
- g. De beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar.
- h. Voor wat betreft ammoniak, geur en fijnstof mag er geen sprake zijn van een toename van de emissie vanuit de betreffende inrichting.
- i. Tot 1 juni 2014 is vergroting ten behoeve van een geiten- en / of schapehouderij niet toegestaan.

3.3.5 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 3.2.2 onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- b. In 3.2.2 onder c voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.3.6 Afwijken bouwregels kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder e en 3.2.4 onder e voor het bouwen van vervangende kassen op minder dan 30 m afstand tot woningen / bedrijfswoningen van derden, maar niet minder dan de bestaande afstand, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De situering is milieuhygiënisch inpasbaar.
- b. De situering is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
- c. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

3.3.7 Afwijken vervangende nieuwbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef en 3.2.5 onder b voor vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.
- b. Er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf of volwaardige paardenhouderij. Dit dient aangetoond te worden door een advies van een ter zake deskundige.
 1. De afstand van de bedrijfswoning tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
 2. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
- c. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- d. De bouw van de bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en / of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- e. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.8 Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- f. De woonunit dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst.
- g. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
- h. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

3.3.9 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [1.137](#) aanhef voor het (ver)bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders waarbij slaapgelegenheid, een gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches en toiletten) en kook- en wasgelegenheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijk grote arbeidsbehoefte binnen het betreffende agrarische bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.

- b. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- c. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten.
- d. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 maanden per kalenderjaar.
- e. De totale gebruiksoppervlakte per seizoenarbeider mag niet meer bedragen dan 15 m².
- f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.3.10 Afwijken ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef voor het binnen het bouwvlak bouwen van woonunits, sta- en toercaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders waarbij slaapplegelegenheid, een gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches en toiletten) en kook- en wasgelegenheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijk grote arbeidsbehoefte binnen het betreffende agrarische bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- c. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten.
- d. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 maanden per kalenderjaar.
- e. De totale gebruiksoppervlakte per seizoenarbeider mag niet meer bedragen dan 15 m².
- f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
- g. De bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m.
- h. De woonunits, stacaravans en toercaravans worden geplaatst binnen het bouwvlak doch niet in een bedrijfsgebouw.
- i. Voor wat betreft de woonunits, stacaravans en toercaravans dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- j. De afwijking voor woonunits, stacaravans en / of toercaravans kan slechts worden verleend voor een periode van maximaal 5 jaar en vervalt in elk geval 5 jaar na de datum waarop ze is verleend.

3.3.11 Afwijken ten behoeve van mestbewerking en / of mestverwerking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van mestbewerking en / of mestverwerking van mest afkomstig van het eigen bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Mestbewerking en / of mestverwerking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of een volwaardige grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'.
- b. De activiteit is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².
- f. Deze afwijking is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.12 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 3.2.7 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 3.2.7 onder d voor het bouwen van mestilo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 8 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- c. In 3.2.7 onder e voor het bouwen van torensilo's en installaties met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- d. In 3.2.7 onder f voor het bouwen van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- e. In 3.2.7 onder h voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 5 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.3.13 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.11 onder a:

- a. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 35 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van meer dan één bouwlaag van een gebouw voor het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
- b. Uitbreiding en / of wijziging van een agrarisch bedrijf indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- c. Het gebruik van bedrijfs- en bijgebouwen als zelfstandige woning.
- d. Het gebruik van bedrijfs- en bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.
- e. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van bed & breakfast.
- f. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen';
- g. Ondersteunende horeca bij informatieve en / of educatieve activiteiten.
- h. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoenarbeiders'.
- i. Het gebruik van een paardenhouderij als manege ter plaatse van de aanduiding 'manege uitgesloten'.
- j. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag.
- k. Het aanleggen van verhardingen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van:
 1. veepadten;
 2. toegangspaden tot gebouwen;
 3. in- en uitritten;
 4. voeder- en watervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' en
 5. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'.

3.4.2 Gebruik ten behoeve van wonen

Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, is gebruik van de bedrijfswoning, de overige bouwwerken en de bijbehorende gronden ten behoeve van wonen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.
- b. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden door de hoofdbewoner(s).

- c. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoning mag gebruikt worden als woning, waarbij dit gebouw wordt aangemerkt als belangrijkste hoofdgebouw.
- d. Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, mogen de overige bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met wonen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 100 m².

3.4.3 Aan - huis - gebonden - beroep

Het gebruik van een woning of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
- b. De daarvoor te benutten ruimte in de bedrijfswoning beslaat maximaal 33% van het gebruiksoppervlak van de bedrijfswoning, of maximaal 50 m² van de bijgebouwen.
- c. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is.
- d. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

3.4.4 Huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoenarbeiders' is huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De gebruiksoppervlakte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.
- b. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten.
- c. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 maanden per kalenderjaar.
- d. Er is geen sprake van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.4.5 Bestaande nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw

De volgende bestaande nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de betreffende agrarische bedrijven, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Een kaasmakerij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij', waarbij maximaal 400 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de productie.
- b. Kamerverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' waarbij het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 7.
- c. Kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het aantal toeristische standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25;
 2. sanitaire en / of slechtweervoorzieningen zijn toegestaan in bestaande bebouwing tot een maximum van 250 m², waarvan maximaal 100 m² ondersteunende horeca;
 3. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- d. Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende horeca', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m².
- e. Een paardenmelkerij met zorgfunctie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenmelkerij met zorgfunctie', waarbij in zijn totaliteit maximaal 120 m² gebruikt mag worden ten behoeve van de zorgfunctie en / of ondersteunende horeca.
- f. Stalling van vrachtwagens is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vrachtwagenstalling', waarbij:
 1. stalling zowel binnen als buiten het bouwvlak mag plaatsvinden;
 2. het aantal vrachtwagens niet meer mag bedragen dan 2.
- g. Een zorgfunctie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgfunctie', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².

Waarbij nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw uitsluitend zijn toegestaan bij een agrarisch bedrijf.

3.4.6 Nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw

De volgende nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten als ondergeschikt zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m².
- b. Huisverkoop waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
- c. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.4.7 Neventak intensieve veehouderij

De bruto bedrijfsvloeroppervlakte aan intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' mag niet meer bedragen dan 600 m².

3.4.8 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De plaatsing van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vindt maximaal 6 maanden per kalenderjaar plaats.

3.4.9 geiten- en / of schapenhouderij:

Tot 1 juni 2014 is uitbreiding en hervestiging van en omschakeling naar een geiten- en / of schapenhouderij niet toegestaan.

3.4.10 Aanleggen van verhardingen

Het aanleggen van verhardingen, met uitzondering van veepaden, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' en 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'.

3.4.11 landschappelijke inpassing

- a. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.1' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en / of waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.1 bij deze regels.
- b. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.2' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.2 bij deze regels.
- c. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.3' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en / of waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.3 bij deze regels.
- d. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.4' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.4 bij deze regels.
- e. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.5' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.5 bij deze regels.
- f. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.6' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin,

indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.6 bij deze regels.

- g. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.7' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.7 bij deze regels.
- h. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.8' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin en / of watertanks, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.8 bij deze regels.
- i. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.9' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.9 bij deze regels.
- j. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.10' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.10 bij deze regels.
- k. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.11' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en / of waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.11 bij deze regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ten behoeve van bestaande nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.5 onder f, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vrachtwagenstalling', ten behoeve van de stalling van maximaal 3 vrachtwagens, mits dat aantal milieuhygiënisch inpasbaar is.

3.5.2 Afwijken ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het als ondergeschikte functie bij een volwaardig agrarisch bedrijf bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient plaats te vinden binnen de toegestane totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen. Hierbij mag de oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten niet meer bedragen dan 750 m².
- b. De niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten moeten dezelfde teelt betreffen als de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en mogen het aandeel daarvan niet overtreffen.
- c. Voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient gebruik te worden gemaakt van dezelfde machines als voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.
- d. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- e. De activiteit mag niet leiden tot een zelfstandige bedrijfsactiviteit.
- f. Vooraf dient omtrent het vorenstaande advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g. Zodra de agrarische hoofdfunctie ter plaatse wordt gestaakt, dient ook het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten te worden beëindigd.
- h. De afwijking mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- i. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

- j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en 3.4.6 voor het gebruik van gronden en / of bebouwing ten behoeve van nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw bij agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij het vormen van verbrede landbouw betreft die buiten het bouwvlak kunnen worden uitgeoefend en daar passend zijn, zoals boerengolf en kleinschalig kamperen.
- b. Nevenfuncties dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gesitueerd.
- c. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven. In geval van statische binnenopslag dient er sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- d. De nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw die kunnen worden toegestaan en de gebieden waar deze wel of niet zijn toegestaan, zijn opgenomen in de tabel in bijlage 1.
- e. De oppervlakte aan nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de tabel in bijlage 1. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale omvang aan nevenfuncties niet meer bedragen dan 400 m², waarbij alleen ten behoeve van statische binnenopslag maximaal 600 m² statische binnenopslag aan de toegestane 400 m² mag worden toegevoegd.
- f. Buitenopslag en opslag in kassen ten behoeve van nevenfuncties en / of vormen van verbrede landbouw is niet toegestaan.
- g. De nevenfunctie en / of vorm van verbrede landbouw dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- h. De nevenfunctie en / of vorm van verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en / of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone', 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.
- b. De omvang mag maximaal 25 toeristische standplaatsen bedragen.
- c. In beginsel dienen de standplaatsen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, dan wel in een zone van maximaal 50 m aansluitend aan het bouwvlak. Indien de standplaatsen buiten het bouwvlak worden gesitueerd, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- d. Sanitaire en / of slechtweervoorzieningen zijn toegestaan in bestaande bebouwing tot een maximum van 250 m², waarvan maximaal 100 m² ondersteunende horeca.
- e. Kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- f. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.5.5 Afwijken ten behoeve van ondersteunende horeca bij informatieve en / of educatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder g voor het gebruik van gronden en / of bebouwing ten behoeve van ondersteunende horeca bij informatieve en / of educatieve activiteiten bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.5.6 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder d en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.

- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.

3.5.7 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder e ten behoeve van bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken.
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- f. De bed & breakfast-voorziening is vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar in de omgeving.
- g. Bed & breakfast is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.
- h. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.5.8 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bestaande woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder h ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m² per seizoenarbeider.
- b. Er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.

3.5.9 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen en / of woonunits, sta- en toercaravans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder h ten behoeve van:

- a. De huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in 3.3.9
- b. De huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits, sta- en toercaravans, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in 3.3.10.

3.5.10 Afwijken ten behoeve van vestiging hondenschool bij manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de vestiging van een hondenschool bij een manege, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Afwijken is uitsluitend toegestaan in een zone van maximaal 50 m aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - manege 1' en 'specifieke vorm van recreatie manege - 2'.
- b. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vormverandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf dan wel de paardenhouderij. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. Deze wijziging van een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is uitsluitend toegestaan op een duurzame locatie.
- d. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

- e. Vormverandering is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- f. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- g. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.2 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak van een grondgebonden en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf en van een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden en niet- grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf en van een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor een grondgebonden agrarisch bedrijf niet zijnde een grondgebonden veehouderij en tot een maximum van 1,5 ha voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- b. Voor een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.
- c. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf dan wel de paardenhouderij. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Vergroting van het bouwvlak van een paardenhouderij is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.3 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.
- b. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- d. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

- e. Vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- f. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- g. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.4 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha is uitsluitend toegestaan op een duurzame locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. aanwezig zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
 2. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
 3. de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
 4. voor wat betreft ammoniak, geur en fijnstof mag er geen sprake zijn van een toename van de emissie vanuit de betreffende inrichting.
- b. Binnen het bouwvlak van maximaal 1,5 ha is maximaal 8.000 m² aan bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan ten behoeve van de intensieve veehouderij.
- c. Tot 1 juni 2014 is vergroting ten behoeve van een geiten- en / of schapehouderij niet toegestaan.
- d. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- e. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- f. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g. Vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- h. Ten minste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder i.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.5 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak glastuinbouwbedrijf, omschakeling naar glastuinbouwbedrijf of nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak ten behoeve van kassen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.
- b. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha kassen.
- c. In uitzondering op het bepaalde in lid a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2' vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 9 ha, waarvan maximaal 8 ha kassen.
- d. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- e. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- f. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g. Vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inpassing telt mee voor de invulling van het bepaalde onder i. Indien door de vergroting een bouwvlak ontstaat met de mogelijkheid voor meer dan 5 ha kassen, dient bovendien anderszins te worden voldaan aan het gestelde onder i.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.6 Wijzigen ten behoeve van vormverandering / vergroting bouwvlak voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak dan wel ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor en is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten.
- b. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'intensieve veehouderij' of 'paardenhouderij'.
- c. In geval van vormverandering van het bouwvlak mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.
- d. In geval van vergroting van het bouwvlak, mag vergroting uitsluitend plaatsvinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak, tot een maximum van:
 1. 2 ha voor een grondgebonden agrarisch bedrijf niet zijnde een grondgebonden veehouderij;
 2. 1,5 ha voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
 3. 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha kassen voor een glastuinbouwbedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2' waar vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 9 ha, waarvan maximaal 8 ha kassen.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid d onder 3 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' geen vergroting van het bouwvlak is toegestaan.

- f. De oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten mag niet meer bedragen dan 750 m².
- g. De niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten moeten dezelfde teelt betreffen als de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en mogen het aandeel daarvan niet overtreffen.
- h. Voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient gebruik te worden gemaakt van dezelfde machines als voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.
- i. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- j. De activiteit mag niet leiden tot een zelfstandige bedrijfsactiviteit.
- k. Vooraf dient omtrent het vorenstaande advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- l. Zodra de agrarische hoofdfunctie ter plaatse wordt gestaakt, dient ook het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten te worden beëindigd.
- m. De wijziging mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- n. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- o. Behalve in geval van vormverandering van het bouwvlak die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- p. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.7 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1'.
- b. Aangetoond dient te zijn dat in geval van nieuwvestiging deze niet mogelijk is op een te beëindigen of reeds beëindigd agrarisch bedrijf en er geen sprake is van bestaande (voormalige / agrarische bedrijfs)bebouwing welke voor hergebruik in aanmerking komt. Bij omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf wordt de oppervlakte van het bouwvlak afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering en mag maximaal 9 ha bedragen waarvan maximaal 8 ha kassen.
- c. Er dient sprake te zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d. De afstand van het nieuwe bouwvlak ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf tot woningen / bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.
- e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inpassing telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h. Indien door de omschakeling of nieuwvestiging een bouwvlak ontstaat met de mogelijkheid voor meer dan 5 ha kassen, dient bovendien anderszins te worden voldaan aan het gestelde onder h.
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.

- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.8 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet- grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering en mag maximaal 1,5 ha bedragen.
- b. Er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- e. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.9 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.
- b. Er dient sprake te zijn van een volwaardige paardenhouderij. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige.
- c. Het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen bedrijfsvoering en mag maximaal 1,5 ha bedragen.
- d. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m², met dien verstande dat binnen deze oppervlakte de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.000 m² en ter plaatse van de aanduiding 'zone langs doorgaande weg' niet meer dan 1.200 m².
- e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Omschakeling naar een paardenhouderij is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 - 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.10 Wijzigen ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en / of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en / of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en / of de bestaande aanduiding.
- c. Indien situering aansluitend aan het bestaande bouwvlak en / of de bestaande aanduiding niet mogelijk is, mogen permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, op afstand gerealiseerd worden waarbij een relatie wordt gelegd met de bedrijfslocatie waar de voorzieningen bijhoren en waarbij de oppervlakte van de aanduiding op afstand meetelt voor de maximale oppervlakte van de aanduiding per bedrijf (per bouwvlak) zoals genoemd onder d.
- d. De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 8 ha.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en / of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inpassing telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.11 Wijzigen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' te wijzigen en / of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de voeder- en watervoorzieningen binnen het bestaande bouwvlak en / of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en / of de bestaande aanduiding.
- c. De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstelwatersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.12 Wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin' bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen' maximaal 1.500 m² mag bedragen.
- e. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² waarbij overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, een en ander met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat:
 1. van de totale oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag voor elke 100 m² te slopen bebouwing de inhoud van de woning worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³ en / of

2. 25% van de totale, dan wel na toepassing van het bepaalde onder 1 resterende, te slopen oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen;
 3. de maximaal berekende oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden;
 4. het totaal aan bijgebouwen en overkappingen mag, inclusief de aanwezige oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet meer bedragen dan 250 m²;
 5. indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen reeds meer bedraagt dan 250 m², geldt deze oppervlakte als maximum;
 6. bij de toepassing van het bepaalde onder 1 en 2 dient de te slopen bebouwing te worden uitgelegd als sloop van de totale bebouwing, met uitzondering van de woning.
- f. Indien het te verwijderen bouwvlak kleiner is dan 1 ha, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- g. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.13 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij', en/of 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij' en / of 'paardenhouderij' wordt verwijderd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde grondgebonden veehouderij.
- b. Kassen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van maximaal 5.000 m² teeltondersteunende kassen indien deze noodzakelijk zijn in relatie tot de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.
- c. Het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 ha mag bedragen.

3.6.14 Wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies, niet zijnde wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar niet-agrarische functies, niet zijnde wonen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen een passend bouwvlak wordt opgenomen waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en de bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functie worden gesitueerd.
- d. De niet-agrarische functies die kunnen worden toegestaan en de gebieden waar deze wel of niet zijn toegestaan, zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2.
- e. De oppervlakte aan niet-agrarische functies mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de tabel in bijlage 2.
- f. Overtollige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en / of monumentale bebouwing, wordt gesloopt.
- g. Buitenopslag en opslag in kassen ten behoeve van de niet-agrarische functie is niet toegestaan.
- h. Detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel bij ambachtelijke bedrijven in toeristisch recreatieve sfeer, en / of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.
- i. De niet-agrarische functie heeft geen onevenredige publieks- en / of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- j. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- k. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.

- I. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.15 Wijzigen naar bestemming 'Groen - Houtsingel'

Ten behoeve van de vormverandering en / of uitbreiding van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf waarbij een bestaande houtsingel moet worden verplaatst, zijn burgemeester en wethouders bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de nieuwe locatie van de houtsingel wijzigt in de bestemming 'Groen - Houtsingel' onder gelijktijdige wijziging van de bestemming 'Groen - Houtsingel' ter plaatse van de bestaande locatie van de houtsingel in de bestemming 'Agrarisch', een en ander met bijbehorende aanduidingen, waarbij de verplaatsing van de houtsingel plaatsvindt conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de houtsingel en de omvang van de houtsingel minimaal gelijk moet blijven.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bloemendrogerij' tevens een bloemendrogerij;
- c. groenvoorzieningen;
- d. tuinpaden en in- en uitritten;
- e. duikers, dammen en overkluizingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- d.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 4.2.2 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 4.2.2 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- c.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden worden niet langer als tuin ten behoeve van de bijbehorende woning gebruikt.
- b. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- b. wonen;
- c. tevens een bloemendrogerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bloemendrogerij';
- d. tevens een kattenpension ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kattenpension';
- e. uitsluitend een paardenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenkliniek';
- f. uitsluitend statische binnenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag';
- g. uitsluitend huishoudelijke opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-huishoudelijke opslag';
- h. tevens een visteeltbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visteeltbedrijf';
- i. aan-huis-gebonden-beroepen;

- j. alsmede voor bijbehorende:
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. duikers, dammen en overkluizingen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- a. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan.
- b. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van woningen is niet toegestaan.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. De ondergrondse bebouwing en de bijgebouwen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.
- g. De afstand van woningen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², met uitzondering van:
 1. bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'sloop-en bonusregeling (m2)' waar de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 2. bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenkliniek' waar tevens het aanduidingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 3. bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' waar tevens het aanduidingsvlak volledig mag worden bebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. In uitzondering op het bepaalde in lid c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenkliniek' niet meer bedragen dan 6,25 m.
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijken algemene bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a:

- a. Voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden, mits de gebouwen en overkappingen worden opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. Voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden in geval van herbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 *Afwijken vervangende nieuwbouw woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder b voor vervangende nieuwbouw van een woning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b. De afstand van de woning tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
 1. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
 2. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en / of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- d. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

5.3.3 *Afwijken bouwregels bijgebouwen en overkappingen*

Bij sloop van overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder c en / of 5.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning dan wel het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
- b. Van de totale oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag voor elke 100 m² te slopen bebouwing de inhoud van de woning worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³ en / of
- c. 25% van de totale, dan wel na toepassing van het bepaalde onder 1 resterende, te slopen oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen.
- d. De maximaal berekende oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.

- e. Het totaal aan bijgebouwen en overkappingen mag, inclusief de aanwezige oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet meer bedragen dan 250 m².
- f. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen reeds meer bedraagt dan 250 m², geldt deze oppervlakte als maximum.
- g. Bij de toepassing van het bepaalde onder b en c dient de te slopen bebouwing te worden uitgelegd als sloop van de totale bebouwing, met uitzondering van de woning.

5.3.4 Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- f. De woonunit dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst.
- g. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
- h. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

5.3.5 Afwijken bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 5.2.4 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 5.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 5 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 15 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.
- b. Het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, **als niet zelfstandige woonruimte of als werkruimte waardoor het bijgebouw als een geurgevoelig object op grond van de milieuwetgeving aangemerkt moet worden.**
- c. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van bed & breakfast.
- d. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.

5.4.2 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een woning of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
- b. De daarvoor te benutten ruimte in de woning beslaat maximaal 33% van het gebruiksoppervlak van de woning, of maximaal 50 m² van de bijgebouwen.
- c. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is.
- d. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

5.4.3 Paardenkliniek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenkliniek' is uitsluitend een paardenkliniek toegestaan.

5.4.4 statische binnenopslag:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' is uitsluitend statische binnenopslag toegestaan.

5.4.5 huishoudelijke opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- huishoudelijke opslag' is uitsluitend huishoudelijke opslag toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige adviesinstantie.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.
- f. **De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.**

5.5.2 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder c ten behoeve van bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken.
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- f. De bed & breakfast-voorziening is vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar in de omgeving.
- g. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

5.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande woning

5.5.4 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onder d ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m² per seizoenarbeider.
- b. Er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.

5.5.5 Afwijken ten behoeve van statische binnenopslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van statische binnenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Statische binnenopslag is uitsluitend in bestaande bebouwing toegestaan.
- b. De oppervlakte aan statische binnenopslag mag niet meer bedragen dan 400 m².
- c. Opslag ten behoeve van een bedrijf is niet toegestaan.
- d. De opslag mag geen onevenredige publieks- en / of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.

5.5.6 Voorwaarde sloop bijgebouwen

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- voorwaarde sloop bijgebouwen' mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van wonen indien de sloop van de bijgebouwen (alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zonder cultuurhistorische waarde, ca 960 m²) is gerealiseerd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

6.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100 m² te blijven.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

6.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in 6.1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100 m² te blijven.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

- d. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 - 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het wordt niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

7.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' de verplichting tot het overleggen van bedoeld rapport voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.
- d. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

7.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in 7.1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' het verbod voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het wordt niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, met uitzondering van toegangen tot gebouwen zoals laaddocks, hellingbanen en trappen, welke tevens buiten de genoemde contouren mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat indien een bouwvlak is opgenomen deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter onder peil.

9.2 Bestaande maten en andere maten

9.2.1 Maximaal toelaatbaar

Voor:

- de inhoud van woningen;
- het aantal bedrijfswoningen;
- de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;

die gebouwd zijn krachtens een vergunning, geldt dat wanneer zij op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan meer bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden - ook in geval van vervangende nieuwbouw - als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden.

9.3 Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning / bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning / bedrijfswoning is gelegen, het bestemmingsvlak van de bestemming 'Tuin' dan wel binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven.
- b. Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevel van de woning en op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrenzen met derden.
- c. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. Per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- e. De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m².

9.4 Radarverstoringgebied

- a. Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 113 m boven NAP, in verband met de bescherming van het radarverstoringgebied van vliegveld Woensdrecht.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van bouwwerken hoger dan 113 m boven NAP, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de radar en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
- b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik en / of laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken voor:
 1. seksinrichtingen, escortbedrijf of prostitutie;
 2. evenementen;

3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, tenzij behorend bij dan wel onderdeel van de betreffende toegestane bedrijfsvoering;
4. detailhandel tenzij expliciet toegestaan;
5. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen kampeermiddelen, tenzij expliciet toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', betreffende de gronden gelegen binnen de 50 dB(A)-contour, is het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

11.2 geluidzone - vliegveld seppe

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld seppe' gelden, naast de andere aangegeven bestemmingen, de volgende regels met betrekking tot de bouw van geluidsgevoelige gebouwen:

- a. Nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw:
 1. Nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw, van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan voor zover sprake is van dringend noodzakelijke redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid.
 2. Nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw, van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, waarbij sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing en nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen waarbij sprake is van vervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde geluidsgevoelige bebouwing, is toegestaan, mits:
 - sprake is van reeds geprojecteerde woningen of geprojecteerde andere geluidsgevoelige gebouwen, of
 - sprake is van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die dienen ter vervanging van reeds eerder geprojecteerde woningen of geprojecteerde andere geluidsgevoelige gebouwen, mits:
 - het voorziene aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toeneemt;
 - de geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie niet wezenlijk toeneemt.
- b. Vervangende nieuwbouw:
 1. Vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan.

11.3 luchtvaartverkeerzone

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' dat in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten, de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte in meters ten opzichte van de hoogte van de ligging van het vliegveld, zoals is aangegeven op bijlage 3.

11.4 veiligheidszone - lpg

11.4.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.

11.4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.4.1, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van het betreffende vulpunt voor lpg, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.
- b. Er wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige.

11.5 veiligheidszone - windturbine

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden opgericht, anderszins dan ten behoeve van de windturbine.

11.6 vrijwaringszone - molenbiotoop

11.6.1 Zoneomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

11.6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op en in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende regels:

- a. Binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd die hoger zijn dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (het verschil tussen de askophoogte en de lengte van één wiek).
- b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/75 + 0,2 * Z$$

waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen

Z = askophoogte (helpt van de vlucht van de wieken + belthoogte).

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

11.7.1 Verbod

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

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol':
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
 2. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels.
 3. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'beekdal':
 1. Het verlagen, vergraven en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m, dan wel het ophogen van de bodem waardoor de waterbergingscapaciteit van het beekdal wordt verkleind.
 2. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
 3. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
 4. Het beplanten van gronden met houtopstanden.
 5. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels.
 6. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak':
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
 2. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
 3. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
 4. Het beplanten van gronden met houtopstanden.
 5. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels.

6. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel':
 1. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
 2. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk afwisselend gebied':
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
 2. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
 3. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
 4. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels.
 5. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied':
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
 2. Het beplanten van gronden met houtopstanden.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten':
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
 2. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
 3. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
 4. Het beplanten van gronden met houtopstanden.
 5. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels.
 6. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied struweelvogels':
 1. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
 2. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen':
 1. Het ophogen van de bodem.
 2. Het aanbrengen van verhardingen.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone':
 1. Het aanbrengen van verhardingen.

11.7.2 Uitzonderingen

Het in 11.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en / of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Nuts', 'Bedrijf - Windturbine', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk - Molen', 'Recreatie', 'Recreatie - Recreatief agrarisch natuurbedrijf', 'Recreatie - Recreatiewoning', 'Tuin', 'Verkeer' 'Verkeer - Spoorverkeer' en / of 'Wonen' plaatsvinden dan wel binnen het agrarisch bouwvlak. Deze uitzondering geldt niet indien het werk of de werkzaamheden inbreuk maken op een verplichting in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap, dan wel op een verplichting op grond van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van landschappelijke inpassing.
- d. Betreffen het verwijderen van erfbeplantingen, welke uitzondering niet van toepassing is op erfbeplantingen welke op grond van een verplichting in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap dan wel als verplichting op grond van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van landschappelijke inpassing aanwezig zijn.
- e. Betreffen het verwijderen van landschapselementen die gerealiseerd zijn op grond van de gemeentelijke regeling 'Particulier landschapsbeheer Etten - Leur' en / of het provinciale 'Groen Blauw stimuleringskader' en waarvoor op grond van genoemde regelingen geen vergoeding voor waardedaling van de onderliggende grond is ontvangen.
- f. Betreffen het aanbrengen van erfbeplanting.

- g. Betreffen het aanbrengen van landschapselementen op grond van de gemeentelijke regeling 'Particulier landschapsbeheer Etten - Leur' en / of het provinciale 'Groen Blauw stimuleringskader'.
- h. Betreffen het uitvoering geven aan een verplichting in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap, dan wel aan een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van landschappelijke inpassing.

11.7.3 Toelaatbaarheid

De in 11.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden die de betreffende natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en / of herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

11.8 Omgevingsvergunning voor slopen karakteristieke bebouwing

11.8.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing zoals aangegeven in bijlage 4.

11.8.2 Uitzonderingen

Het in 11.8.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en / of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

11.8.3 Toelaatbaarheid

De in 11.8.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- a. Het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- b. De karakteristieke hoofdvorm niet langer meer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld.
- c. De karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is.
- d. De economische levensduur ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken is.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

11.9 Overige gebiedsaanduidingen

Voor de overige gebiedsaanduidingen gelden, voor zover in de genoemde artikelen bepaald, de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol' is het bepaalde in artikel 4 en 11.7 van toepassing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'archeologie opgehoogd' is het bepaalde in artikel 6, 7 van toepassing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' is het bepaalde in artikel 3 en 4 van toepassing;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk afwisselend gebied' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijk open gebied' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied struweelvogels' is het bepaalde in artikel 4 en 36.7 van toepassing;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' is het bepaalde in artikel 3, 4 en 36.7 van toepassing;

- l. ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' is het bepaalde in artikel 3, 4 en 36.7 van toepassing;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouwgebied doorgroeigebied' is het bepaalde in artikel 3 van toepassing;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouwgebied vestigingsgebied 1' is het bepaalde in artikel 3 van toepassing;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouwgebied vestigingsgebied 2' is het bepaalde in artikel 3 van toepassing;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'zone langs doorgaande weg' is het bepaalde in artikel 3 en 4 van toepassing.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan en toestaan dat:

- a. Nutsvoorzieningengebouwtjes ten behoeve van agrarische bedrijven buiten het agrarische bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².
 - 2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. Geluidwerende voorzieningen worden gebouwd indien deze in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn, mits:
 - 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
- c. Waterkerende voorzieningen en sluizen ter voorkoming van wateroverlast worden gebouwd, mits:
 - 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- d. Bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen worden gewijzigd indien deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m worden verschoven.
- e. De voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10% worden overschreden.

12.2 Afwijken ten behoeve van evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van evenementen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het evenement duurt maximaal 15 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen.
- b. Er vindt geen horeca plaats ter plaatse, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- c. Er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- d. Er geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap optreden.
- e. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden.
- g. De belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

12.3 Afwijken ten behoeve van incidenteel groepskamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan ten behoeve van incidenteel groepskamperen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Afwijken is uitsluitend toegestaan binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur', dan wel binnen het bouwvlak of in een zone van maximaal 50 m aansluitend aan het bouwvlak van een agrarisch bedrijf in de bestemmingen 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden'.
- b. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- c. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.4 Afwijken vergroten inhoud woongedeelte cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan ten behoeve van de vergroting van de inhoud van het woongedeelte van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij door de in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte(n) bij het woongedeelte te betrekken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De langgevelboerderij dient opgenomen te zijn in bijlage 5 **bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'**.
- b. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De vergroting dient gericht te zijn op het behoud en / of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- c. De inhoud van het bouwlichaam mag niet worden vergroot.
- d. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

12.5 Afwijken herbouw of verbouw woning cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan ten behoeve van de algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De langgevelboerderij dient opgenomen te zijn in bijlage 5 **bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'**.
- b. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw dient gericht te zijn op het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- c. De grondoppervlakte van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt niet uitgebreid.
- d. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.
- f. **De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.**

12.6 Afwijken ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Situering binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak van de bijbehorende woning is niet mogelijk.
- b. De paardenbak grenst direct aan een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen' en / of 'Tuin' van de bijbehorende woning en is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten'.
- c. De afstand tot de meest nabijgelegen woning / bedrijfswoning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d. De totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m².
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- f. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- g. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van particulier gebruik.
- h. De afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

12.7 Afwijken bouwregels hoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van aangebouwde dan wel in pandige bijgebouwen met een hogere goot- en / of bouwhoogte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. afwijken is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het integreren van bijgebouwen in de bouwmassa van een woning / bedrijfswoning, mits hierdoor de karakteristiek van een langgevelboerderij behouden blijft dan wel wordt gecreëerd;
 2. de goot- en / of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de betreffende hoogte van de woning / bedrijfswoning;
 3. de afwijking is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

- b. Dit bestemmingsplan ten behoeve van een hogere bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. afwijken is uitsluitend toegestaan voor bijgebouwen bij gebouwen zoals opgenomen in bijlage 4 en bijlage 5 **bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'** ;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,25 m;
 3. de afwijking is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigen naar 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het kader van natuur- en landschapsbeleid dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemmingen 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden' worden gewijzigd in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en / of 'Water' ten behoeve van behoud en / of ontwikkeling van bos, ecologische verbindingzones, landschapselementen, natuur en / of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

13.2 Wijzigen aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en / of 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de begrenzing van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en / of 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' wijzigt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Een (zoekgebied voor een) ecologische verbindingzone en / of een (zoekgebied voor behoud en herstel van een) watersysteem kan met de beoogde wijziging ten minste een vergelijkbare functie vervullen.
- b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging van de begrenzing besloten.

13.3 Wijzigen aanduiding 'groenblauwe mantel'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de begrenzing van de aanduiding 'groenblauwe mantel' wijzigt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging leidt tot ten minste een vergelijkbaar of beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken of door een ruimtelijke ontwikkeling is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel niet langer zinvol.
- b. De wijziging mag niet leiden tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangeduide gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- c. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging van de begrenzing besloten.

13.4 Wijzigen naar 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Op basis van gewijzigd beleid dan wel anderszins is aangetoond dat behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische waarden ter plaatse noodzakelijk is.
- b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging besloten.
- c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

13.5 Wijzigen naar 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Op basis van gewijzigd beleid dan wel anderszins is aangetoond dat de inrichting en het beheer van de waterbergende functie ter plaatse noodzakelijk is.
- b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging besloten.

- c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

13.6 Wijzigen naar 'Waterstaat - Waterkering'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging van de ligging van de waterkering is enkel toegestaan ten behoeve van:
 - 1. behoud en / of ontwikkeling van ecologische verbindingzones en / of (water)natuur, en / of
 - 2. het verbreden, verhogen en / of verleggen van de waterkering, ten dienste van en noodzakelijk voor de waterkerende functie.
- b. De gewijzigde ligging van de waterkering leidt tot ten minste een vergelijkbaar of beter resultaat voor wat betreft de waterkerende functie.
- c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

13.7 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak glastuinbouwbedrijf, omschakeling naar glastuinbouwbedrijf of nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak en / of van een glastuinbouwbedrijf, dan wel omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf dan wel nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. In geval van vergroting van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf is wijziging uitsluitend toegestaan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.5 en moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.6.5.
- b. In geval van omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf is wijziging uitsluitend toegestaan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.7 en moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.6.7.

13.8 Wijzigen splitsing cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De langgevelboerderij dient opgenomen te zijn in bijlage 5 **bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'**.
- b. De inhoud van de te splitsen langgevelboerderij bedraagt minimaal 1.000 m³.
- c. De bedrijfsvoering dient ter plaatse beëindigd te zijn.
- d. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De splitsing dient gericht te zijn op het behoud en / of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. De grondoppervlakte van de langgevelboerderij wordt niet uitgebreid.
- f. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 100 m² waarbij overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, een en ander met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat:
 - 1. van de totale oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag voor elke 100 m² te slopen bebouwing de inhoud van de woning worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³ en / of
 - 2. 25% van de totale, dan wel na toepassing van het bepaalde onder 1 resterende, te slopen oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen;
 - 3. de maximaal berekende oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden;
 - 4. het totaal aan bijgebouwen en overkappingen mag, inclusief de aanwezige oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet meer bedragen dan 250 m² per woning;
 - 5. indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen reeds meer bedraagt dan 250 m², geldt deze oppervlakte als maximum;

6. bij de toepassing van het bepaalde onder 1 en 2 dient de te slopen bebouwing te worden uitgelegd als sloop van de totale bebouwing, met uitzondering van de woning.
- g. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- h. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- i. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- j. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Monumentencommissie.

13.9 Wijzigen bijlage 4 en / of 5 bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de bijlage 'Karakteristieke bebouwing' (bijlage 4) en / of 'Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen' (bijlage 5 **bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'**) te wijzigen door karakteristieke bebouwing en / of cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen toe te voegen dan wel te verwijderen, mits is aangetoond dat deze bebouwing deze waarden heeft dan wel deze waarden niet meer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Monumentencommissie.

13.10 Wijzigen aanduiding 'veiligheidszone - lpg'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in omvang en / of vorm te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de hoeveelheid lpg is beperkt of het betreffende vulpunt is beëindigd.

13.11 Wijzigen aanduiding 'geluidzone - vliegveld seppe'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'geluidzone - vliegveld seppe' in omvang en / of vorm te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de contouren van de geluidzone wijzigen.

13.12 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door een aanduiding te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd, dan wel de betreffende bebouwing en / of waarden niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ter voorkoming van onevenredige ruime situering van de bebouwing binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en / of ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Planregels van het bestemmingsplan 'Wijziging Buitengebied, Midden Donk 10'.