

Regels

Bestemmingsplan Veegplan Asten 2017-1

NL.IMRO.0743.BP02016006-VO01

Voorontwerp

Inhoud

Regels.....	1
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Agrarisch	7
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	10
Artikel 5 Agrarisch met waarden	27
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	34
Artikel 7 Centrum.....	36
Artikel 8 Centrum - 2.....	41
Artikel 9 Natuur	47
Artikel 10 Recreatie	49
Artikel 11 Verkeer	56
Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2	58
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3	61
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	64
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	65
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 16 Algemene bouwregels	65
Artikel 17 Overige regels.....	66
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	68
Artikel 18 Overgangsrecht	68
Artikel 19 Slotregel	68

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

2.1 plan

Het bestemmingsplan Veegplan 2017-1 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02016006-VO01 van de gemeente Asten.

2.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.3 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.

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aangebouwd bijgebouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

2.6 huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten.

2.7 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

2.8 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

2.9 bebouwing

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

2.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

2.12 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

2.13 bouwen

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

2.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak

2.15 bouwlaag

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

2.16 bouwperceel

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

2.17 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.18 bouwvlak

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

2.19 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.20 detailhandel

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

2.21 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

2.22 gebouw:

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

2.23 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

2.24 kwaliteitsverbetering van het landschap

Een fysieke verbetering van het de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatie mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

2.25 lawaaisport
voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport.

2.26 mestbewerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

2.27 mestverwerking
het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

2.28 milieucategorie
milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

2.29 nieuwvestiging
vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel.

2.30 overig agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

2.31 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.32 pand
De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

2.33 ruimtelijke kwaliteit
kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

2.34 veehouderij
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

2.35 verbeelding
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

2.36 zorgvuldige veehouderij
veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2

Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse
perceelsgrens/bestemmingsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende
bouwwerk

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een
daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 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.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

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.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de
scheidingsmuren.

2.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- h. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stalling' mag uitsluitend een stalling voor paarden gebouwd worden.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilos niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- c. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

3.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m bedragen;

- c. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geacht te voldoen aan het plan. Nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. gronden en/of opstallen woondoeleinden.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 3.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

3.5.2 Uitzonderingen

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden criteria voor vergunningverlening

het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven in 3.2.2 dienen te worden aangehouden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vleeskuikenhouderij' tevens voor een vleeskuikenhouderij;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerservicebedrijf' tevens voor een containeropslag;
- d. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbyruimte' is tevens een hobbyruimte toegestaan;
- g. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
- h. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte inbandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat inbandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;
- i. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat:

- o. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;
- p. mestbewerking van producten afkomstig van een binnen hetzelfde bestemmingsvlak gevestigde veehouderij wordt aangemerkt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit tot een hoeveelheid van 25.000 ton mest per jaar;
- q. mestopslag van eigen producten wordt aangemerkt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit tot een hoeveelheid van 25.000 ton mest;
- r. veevoerproductie ten behoeve van een binnen hetzelfde bestemmingsvlak gevestigde veehouderij wordt aangemerkt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

- a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen;

- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', kassen in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen zijn op elk bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegestaan met een maximum van 1.000 m² per bestemmingsvlak;
- c. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

4.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

Bedrijfsgebouwen algemeen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	5,5 m
Bouwhoogte	N.v.t.	10 m
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
Afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

Bedrijfswoningen	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Goothoogte	n.v.t.	5,5 m
Bouwhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	

Vrijstaande bijgebouwen bij woningen	Minimaal	Maximaal
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
Afstand tot woning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximaal
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- d. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten;
- f. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- g. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- h. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

4.2.3 Bebouwing ten behoeve van veehouderij

- a. Aanvullend op het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.2 geldt, dat een toename van de bestaande oppervlakte aan gebouwen ten dienste van een veehouderij alleen is toegestaan, indien:
 - 1. voor zover gelegen binnen de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij', deze veehouderij blijkt de bepalingen uit de nadere regels van de Verordening ruimte 2014, grondgebonden is; de toename van het bebouwingsoppervlak van de bestaande bedrijfswoning blijft hierbij buiten beschouwing;
 - 2. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden, die leiden tot een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, die zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten op grond van de Verordening ruimte 2014;
 - 3. is aangetoond, dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger dan 20%, tenzij er – indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages – door de veehouderij maatregelen worden getroffen, die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 4. is aangetoond, dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 5. een toename van de bestaande oppervlakte aan gebouwen ten dienste van een pluimveehouderij uitsluitend is toegestaan mits de emissie van endotoxine niet hoger is dan 30 EU/m³;
 - 6. aangetoond wordt dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied;
 - 7. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.
- b. Deze regels zijn niet van toepassing op uitbreidingen van veehouderijen, voor zover deze uitbreidingen betrekking hebben op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de opslag van ruwvoer en voor kadaverkoelkelders.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

4.3.2 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde:

- a. voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m.;
 - 3. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m.;
 - 4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
 - 5. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.
- b. voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;
 - 2. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg en dan dient deze omgevingsvergunning in combinatie met het bepaalde in 4.3.4 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.2 wordt in acht genomen.

4.3.4 Herbouw cultuurhistorisch waardevolle panden

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde herbouw van een cultuurhistorisch waardevol pand toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden als bedoeld in 36.1 kan worden verleend;
- b. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. met de herbouw wordt gestreefd naar herstel van de cultuurhistorische waarden of karakteristiek van het te herbouwen pand. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.2 wordt in acht genomen.

4.3.5 Bebouwing ten behoeve van zelfmengers

Indien op grond van het bepaalde in artikel 4.5.3 omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend ten behoeve van het toestaan van veevoerproductie ten behoeve van derden als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, dan gelden ten aanzien van de toegestane bebouwing daartoe de volgende bepalingen:

- a. de opslag en verwerking van tussenproducten en de productie van veevoer dient binnen bestaande bebouwing plaats te vinden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is opslag en verwerking van tussenproducten en de productie van veevoer binnen nieuw op te richten bebouwing mogelijk indien aangetoond is dat de bestaande bebouwing hiertoe ongeschikt is en de noodzaak voor nieuwbouw wordt aangetoond. In geval van nieuwbouw dient overtollige bebouwing, voor zover aanwezig, te worden gesloopt;
- c. indien sprake is van nieuwbouw van bebouwing als bedoeld onder b. is het bepaalde in artikel 4.2 van overeenkomstige toepassing;
- d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- e. de locatie ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en/of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij'.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1;
- d. gronden en/of opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, behoudens het bepaalde in 4.1;
- e. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;

- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- h. meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren:
 - 1. tenzij dit gebouwd en gebruikt mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan of;
 - 2. tenzij er sprake is van volièr- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren.

4.4.2 Bedrijfswoningen

In afwijking, en voorzover van toepassing, van het bepaalde onder 4.1 sub h. gelden ten aanzien van bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal bedrijfswoningen zijn toegestaan.

4.4.3 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie plaats;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

- j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.2 Mestbewerking en/of mestopslag

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning als bedoeld in 4.1 afwijken teneinde als nevenactiviteit bewerking van mest en/of de opslag van mest voorzover het producten van derden betreft. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de locatie ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en/of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' en/of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
- b. de noodzaak vanwege de wettelijke plicht tot mestbewerking van het mestoverschot in Noord-Brabant aanwezig is;
- c. er mag niet meer dan 25.000 ton mest per jaar worden bewerkt, waarvan minimaal 50% van deze hoeveelheid vanuit het eigen bedrijf afkomstig dient te zijn;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. de opslag en verwerking van tussenproducten mag niet in de openlucht plaatsvinden;
- f. de aanvoer van dikke fractie is uitgesloten, tenzij de aanvoer is bedoeld voor vergistings- en/of hygiëniseringsdoeleinden;
- g. er dient een bedrijfsplan te zijn opgesteld dat inzicht geeft in het aanbod en de afkomst van mest en coproducten, waarbij als aanvullende voorwaarde geldt dat mest uit het plangebied afkomstig dient te zijn dan wel afkomstig binnen een straal van 5 kilometer van het bedrijf waar de in de aanhef van dit lid bedoelde nevenactiviteit plaatsvindt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- l. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.
- n. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.3 Productie van mengvoer (zelfmengers)

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning als bedoeld in 4.1 afwijken teneinde als nevenactiviteit productie van mengvoer voor derden toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de locatie ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en/of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij';
- b. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- c. er dient een bedrijfsplan te zijn opgesteld waaruit blijkt dat het afzetgebied van veevoerproducten niet buiten de grens van het plangebied ligt dan wel niet groter is dan 5 kilometer van het bedrijf waar de in de aanhef van dit lid bedoelde nevenactiviteit plaatsvindt;

- d. er mag niet meer dan 10.000 ton veevoer per jaar worden geproduceerd, waarvan minimaal één derde (1/3) van deze hoeveelheid ten behoeve van het bij deze nevenfunctie behorende agrarische bedrijf dient te zijn;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- k. bij het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in de aanhef van dit lid, dient het bepaalde in artikel 4.3.5 in acht genomen te worden.

4.5.4 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.5 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.6 Recreatie

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/hiuifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. er zijn per agrarisch bouwblok verblijfsrecreatieve ruimten toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 250 m² per bestemmingsvlak;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een maximum van 100 m²;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.7 Inpandige statische opslag

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.8 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.9 Semi-permanente huisvesting arbeidsmigranten

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder e. en f. ten behoeve van semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf toe te staan binnen het agrarisch bouwblok. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- d. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;

- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister bij te houden;
- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten mag per agrarisch bouwblok maximaal 250 m² bedragen;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- m. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.5.10 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde (gedeeltelijke) omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het toekennen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de desbetreffende gronden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de paardenhouderij mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- b. paardenbakken ten behoeve van de paardenhouderij mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- e. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.2 Omschakeling naar melkrundveehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde (gedeeltelijke) omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een melkrundveehouderij, naar een melkrundveehouderij, door middel van het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkrundveehouderij' aan de desbetreffende gronden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - saneringslocatie';
- b. de omvang van de melkrundveehouderij mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- c. de bebouwingsregeling voor een veehouderij, zoals opgenomen in 4.2.3, is van overeenkomstige toepassing;
- d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- e. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.3 Omschakeling naar pluimveehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde (gedeeltelijke) omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een pluimveehouderij, naar een pluimveehouderij. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. omschakeling naar een vleeskuikenhouderij is niet toegestaan, tenzij omschakeling noodzakelijk is in het kader van een verplaatsing uit het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied', waarbij een knelpunt wordt opgelost;
- b. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - saneringslocatie';
- c. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied';
- d. de omvang van de pluimveehouderij mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- e. de bebouwingsregeling voor een veehouderij, zoals opgenomen in 4.2.3, is van overeenkomstige toepassing;
- f. er wordt voldaan aan de streefwaarden voor de achtergrondconcentratie van geur en fijn stof, zoals opgenomen in artikel 4.2.3, lid a, sub 3 en 4 en de endotoxinenorm van 30 EU/m³;

- g. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- h. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- j. aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.4 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;

- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

4.6.5 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningsplitsing - kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders de cultuurhistorische waarden nog steeds aanwezig zijn, of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 100 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- h. de in 4.6.4 onder h. tot en met n. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 100 m² per woning mag bedragen;
- i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- j. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- k. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- p. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

4.6.6 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is de omzetting slechts toegestaan naar bedrijven in maximaal de categorieën 1 en 2;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd om de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.7 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'opslag', teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.6.5 a. tot en met e.;
- b. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
- c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.8 Logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie', waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logies' wordt opgenomen en uitsluitend de vestiging van logies is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten (VAB-vestiging), alsmede in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en/of 'Natuur'. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de wijziging is niet toegestaan op gronden plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied';
- b. het betreft uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen;
- c. de wijziging heeft betrekking op het hele, bestaande, bestemmingsvlak, waarop het gebouw dat wordt hergebruikt, is gelegen. Het deel van de gronden dat voor de logiesfunctie wordt gebruikt, wordt hierbij bestemd als 'Logies', en voor het overig deel wordt de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en/of 'Natuur' toegekend;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. vanuit de Verordening ruimte gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak 'Logies' van meer dan 5.000 m²;
 - 2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 3. ter plaatse van het agrarisch gebied draagt deze ontwikkeling bij aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden;
- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijke zijn voor de hergebruiksfunctie. Overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. Indien een gebouw deels voor een nieuwe functie wordt gebruikt, mag het overige deel blijven staan;
- g. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- h. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1 onder 1.72 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte. In dit kader dient in ieder geval aan het bepaalde onder f. en g. te worden voldaan;
- i. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- j. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van gebruik voor logies mag per VAB-locatie maximaal 250 m² bedragen;
- k. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden;

- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- m. op eigen terrein dient in minimaal 1 parkeerplaats per mogelijk onder te brengen arbeidsmigrant te worden voorzien;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.6.15 Plattelandswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toe te kennen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. het aanwijzen van plattelandswoningen dient zich te beperken tot bestaande knelpuntsituaties. Als peildatum wordt de datum van bekendmaking van de gemeentelijke 'Beleidsnota plattelandswoningen' gehanteerd, zijnde 11 mei 2015;
- b. de aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning(en) op enige termijn;
- c. een plattelandswoning wordt alleen toegestaan als het bijbehorend agrarisch bedrijf actief is en ook in de nabije toekomst actief blijft. Als het agrarisch bedrijf gestopt is of op korte termijn gaat stoppen dient aan de gehele locatie een andere herbestemming gegeven te worden;
- d. bij het aanwijzen van een plattelandswoning wordt een minder goed woon- en leefklimaat geaccepteerd. De gemeente stelt geen minimale eisen aan bijvoorbeeld de achtergrondbelasting van geur of het geluidsniveau als gevolg van het bijbehorend agrarisch bedrijf. Voor het aspect luchtkwaliteit dient wel voldaan te worden aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit, die zijn gebaseerd op Europese wetgeving;
- e. voor de plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels als voor een (agrarische) bedrijfswoning;
- f. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. groenvoorzieningen;
- j. verhardingen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- m. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;

waarbij ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, steilranden en landschapselementen dienen te worden gehandhaafd. Ook mogen de openheid en/of het reliëf van de open en bolle akkers niet onevenredig worden aangetast. Voorts geldt dat:

- p. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' het beleid is gericht op behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden);
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement' het beleid is gericht op behoud en bescherming van het aanwezig landschapselement;

waarbij ten aanzien van behoud en bescherming van grondwaterafhankelijke natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' de aan het gebied toegekende natuurwaarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van natuur waarin oppervlaktewater een rol speelt, dienen te worden beschermd;

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilos niet is toegestaan;
- b. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan;
- c. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- d. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' een veldschuur is toegestaan.

5.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m bedragen;
- c. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' een veldschuur toegestaan, waarvan de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidings een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidings zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. woondoeleinden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- b. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,2 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- f. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- g. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.2 Opslag van ruwvoer

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1, 5.2.1 en 5.4 ten behoeve van de realisatie van voerplaten, sleufsilo's, kuilplaten en/of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer die ten dienste staan van een grondgebonden veehouderij. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de veehouderij is blijkens de bepalingen uit de nadere regels van de Verordening ruimte 2014 grondgebonden;
- b. de veehouderij is gelegen binnen een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' van maximaal 1,5 ha., waarbij wordt aangetoond dat binnen dat bestemmingsvlak geen reële mogelijkheden zijn voor het geheel of gedeeltelijk realiseren van de voorzieningen;
- c. de voorzieningen dienen aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- d. de oppervlakte van de gronden waarop de voorzieningen worden gerealiseerd mag maximaal 0,5 ha. bedragen;
- e. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van deze voorzieningen zijn niet toegestaan;
- f. een noodzakelijke verharding om de voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken is eveneens toegestaan;
- g. aangetoond wordt dat realisatie van de voorzieningen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor de behoefte aan ruimte voor opslag van ruwvoer is daarbij afhankelijk van de bedrijfsvoering en de bedrijfsgrootte. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- h. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.;

- i. de realisatie van de voerplaten dienen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- j. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.3 Recreatief medegebruik

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1 onder m teneinde meer intensieve vormen van recreatief medegebruik, zoals spel- en sportactiviteiten, en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
- b. het recreatief medegebruik dient in relatie te staan met het bestaande recreatiebedrijf of recreatieve nevenactiviteit. Er dient geen sprake te zijn van een zelfstandige activiteit;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden.

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

5.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 5.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.6.2 Uitzonderingen

Het onder 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen de uitvoering van projecten/maatregelen opgenomen in Peelvenen Inrichtingsvisie Groote Peel 2012 en project Life+.

5.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 5.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de

	<p>agrarische belangen;</p> <p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</p> <p>3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';</p> <p>4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS';</p> <p>5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;</p> <p>6. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'</p>
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	<p>1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;</p> <p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;</p> <p>3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse</p>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<p>1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik;</p> <p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</p> <p>3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';</p> <p>4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS';</p> <p>5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;</p> <p>6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'</p>
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke

	waarden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampontginningen': - het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van de agrarische wisselteelt (teelt van maximaal 5 jaar); - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers; 2. de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' - het dempen van poelen, sloten en greppels; - het diepwoelen en diepploegen van de grond; het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; 3. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS': - het verzetten van grond van meer dan 100 m ³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; - het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties; - het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m ² , anders dan een bouwwerk	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels': - het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verandering bestemmingsvlak agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.5. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bestemmingsvlakken van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', gelegen in of nabij gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische verbindingszone' mogen worden vergroot, mits het functioneren van de ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;

- c. voor veehouderijen is vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' tot een omvang van maximaal 1,5 hectare voor deze bedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze gronden niet gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij';
- d. vergroting en/of vormverandering ten behoeve van geiten-, nertsen- en/of schapehouderijen en glastuinbouwbedrijven is niet toegestaan;
- e. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [7.1](#) omschreven doeleinden.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,50 meter bedragen.

6.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, met een grotere hoogte dan 3,25 meter onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van een aangrenzend bestaand hoofdgebouw;
- b. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. groen;
- b. oppervlakteverhardingen;
- c. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

6.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning;
- b. voor ambachtelijk en industriële doeleinden;
- c. als bedrijfsmatige werkruimte;
- d. voor detailhandel en groothandel;
- e. voor dienstverlening;
- f. voor horeca;
- g. voor kantoren;
- h. voor recreatie;
- i. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- j. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoor;
- e. wonen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. en de daarbij behorende voorzieningen.

met dien verstande dat:

1. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
2. de overige functies, uitgezonderd horeca, uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag;
3. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is toegestaan op zowel de begane grondlaag als verdiepingslaag. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen binnen dat bouwperceel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen daar waar nog geen woning aanwezig is en de huidige functie is komen te vervallen, mag per bouwperceel één nieuwe woning gerealiseerd worden. Woningssplitsing is niet toegestaan.
- d. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van een gebouw dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- g. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

7.2.3 Regels ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij vrijstaande hoofdgebouwen aan één zijde over een breedte van 3,00 meter, gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens, niet worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:

1. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 60 m², waar per hoofdgebouw niet meer dan 60 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
 2. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 90 m², waar per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
 3. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 120 m², waar per hoofdgebouw niet meer dan 120 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht.
- d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
 - e. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
 - f. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

7.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt.
 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

7.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het bouwperceel) ligt;
- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4.3 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- e. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4.4 Afwijking voor het toestaan van een carport op minder dan 2 meter uit de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een carport bij hoekpercelen op minder dan 2,00 meter uit de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat:

- a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de carport, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

7.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende -en kantoorfuncties op verdiepingen;
- c. voor horeca uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

7.6 Afwijking van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijking voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;

- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

7.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.4 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m², met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Centrum - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijk;
- c. dienstverlening, waaronder kantoren zonder baliefunctie;
- d. horeca in de vorm van ondersteunende horeca;
- e. dienstverlening, waaronder kantoren, met baliefunctie, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening met baliefunctie';
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf;
- h. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

1. uitwisseling van functies is toegestaan, voor zover hierdoor geen nieuwe locaties voor horeca, detailhandel, dienstverlening, waaronder kantoren met baliefunctie, bedrijven en verkooppunten van motorbrandstoffen ontstaan en onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
2. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
3. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.
- c. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangeduid.
- d. De voorgevel van hoofdgebouwen dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, tot maximaal 3,00 m daaruit, te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van hoofdgebouwen dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De diepte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 16,5 meter bedragen.
- g. Het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen tenzij anders aangeduid.

- h. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid,
- i. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid.
- j. Het verkoop vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' ten hoogste 200 m² mag bedragen.
- k. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- l. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

8.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
 - 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt.
 - 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 - gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 - gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
 - 2. luifels ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', waarvan de hoogte niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 - 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 - 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bijgebouw bedraagt;
 - 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

8.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1 Afwijking voor het realiseren van extra woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;
- h. iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m³.

8.4.2 Afwijking voor het overschrijden van het maximale aantal bouwlagen en de maximale goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- b. het verschil in aantal bouwlagen met een belendend perceel, in geval op dat belendend perceel monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig is, niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

8.4.3 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het bouwperceel) ligt;
- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.4.4 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;

- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- e. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.4.5 Afwijking voor het toestaan van een carport op minder dan 2 meter uit de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een carport bij hoekpercelen op minder dan 2,00 meter uit de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat:

- a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de carport, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

8.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor bedrijfs-, detailhandels- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. voor horeca uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - café', 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en 'specifieke vorm van horeca - snackbar', mits op de begane grond;
- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', waar de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg is toegestaan;
- e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

8.6 Afwijking van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijking voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen;

- b. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

8.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.6.4 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m², met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijziging voor de vestiging van horeca

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Centrum - 2' wijzigen, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', en de vestiging van horeca mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:

- a. het betreft horeca in de vorm van restaurant- en/of hotelaccommodatie, cafés of cafetaria's, dan wel daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare horecavoorzieningen;
- b. de horecavoorziening qua maat en schaal past binnen het centrum van de kern Asten;
- c. de hoofdontsluiting van de horecavoorziening moet zijn gepositioneerd richting het Koningsplein, de Markt of het Eeuwig Levenplein;
- d. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- g. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- h. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande biotopen;
- c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- f. behoud van de natuurlijke hydrologische situatie;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;

met dien verstande dat:

- j. het beleid binnen deze bestemming is gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden;
- k. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;
- l. wordt gestreefd naar behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- m. ordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het beleid is gericht op behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap.

9.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.3.

9.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 2 m, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen en entreevoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 9.4.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

9.4.2 Uitzonderingen

Het onder 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen de uitvoering van projecten/maatregelen opgenomen in Peelvenen Inrichtingsvisie Groote Peel 2012 en project Life+.

9.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 9.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 9.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 9.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

9.4.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

vergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor vergunningverlening
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer en -ontwikkeling
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer en -ontwikkeling.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': - het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen; - het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden; 2. de werkzaamheden dragen bij aan het herstel van verstoorde waarden (bijvoorbeeld het terugbrengen van bolle akkers en behoud en/of herstel van hoogveen)

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder ondersteunende horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' tevens voor het behoud en bescherming van de aanwezige natuurwaarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein' (Gezandebaan 29) uitsluitend voor een camping, met ten hoogste één bedrijfswoning en maximaal:
 - 50 kampeerplaatsen
 - 12 camperplaatsen
 - 41 chalets
 - 7 blokhutten
 - 4 hotelkamers
 - 2 groepsaccommodaties;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – biologische boerderij' (Broekstraat 3) uitsluitend voor een biologische boerderij, met ten hoogste één bedrijfswoning en in de vorm van:
 - boerderijwinkel;
 - boerenterras;
 - bed & breakfast met maximaal 10 (éénpersoons)bedden;
 - workshops
 - verblijfsrecreatie
- e. daar waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn tevens aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- f. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning; met de daarbij behorende:
 - f. groenvoorzieningen,
 - g. erven en verhardingen;
 - h. parkeervoorzieningen conform de normen in de parkeernota;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met dien verstande dat:
 - j. binnen de bestemming detailhandel is toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen.

10.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.3.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 8.1 toegestane activiteiten.

10.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

Bedrijfsgebouwen algemeen	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

oppervlakte bedrijfsbebouwing per specifieke aanduiding		
aanduiding	maximale bebouwde oppervlakte in m²	maximale gebruiksoppervlakte in m² ondersteunende horeca/detailhandel
specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2 (Gezandebaan 29)	2600	160
specifieke vorm van recreatie - biologische boerderij' (Broekstraat 3)	665	25

Specifieke bouwregels per specifiek aanduiding		
aanduiding		
specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein (Gezandebaan 29)	blokhutten	Opp. Max. 50 m ² Bouwhoogte max. 6 m
	Chalets	Opp. Bouwhoogte
	groepsaccommodaties	Goothoogte: max. 3 m Nokhoogte: max. 6 m
specifieke vorm van recreatie - biologische boerderij' (Broekstraat 3)	Gebouw workshops en verblijfsrecreatie	Opp. Max. 239 m ² Goothoogte max 3,5 m Nokhoogte max. 6,5 m
	Overige stallen, kassen en gebouwen	Goothoogte max. 3 m Nokhoogte max. 5,5 m

Bedrijfswoningen	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Goothoogte	n.v.t.	5,5 m
Bouwhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	

Vrijstaande bijgebouwen bij woningen	Minimaal	Maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
Afstand tot woning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximaal
bouwhoogte lichtmasten	9 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

10.3.2 Vergroting toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 teneinde de voorgeschreven maximale bebouwde oppervlakte in m² te vergroten.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 10.2.3 opgenomen maximale bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de belangen van de omliggende (niet)agrarische bedrijven en andere functies;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning(en);
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans, met uitzondering van het bepaalde onder b.;
- d. voor lawaaisporten;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor detailhandel, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- g. voor horeca, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- h. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- i. voor verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1, in welke gevallen recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- j. voor een seksinrichting;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' voor het aanbrengen van verhardingen;
- l. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

10.4.2 Camping Gezandebaan 29

Voor de camping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrrein' geldt dat aan de camping ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 100 m².

10.4.3 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 10.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1 onder m. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;

- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

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

10.6.1 Verbod

Het is verboden op de ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' dan wel 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 10.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

10.6.2 Uitzonderingen

Het onder 9.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschaps- en natuurbeheer.

10.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 10.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 10.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 10.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

10.6.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

vergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor vergunningverlening
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van (extensief) recreatief (mede)gebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' mits het de bestemmingsvlakken betreffen, gelegen aan de Gezandebaan (visvijver en manege): - het verzetten van grond van meer dan 100 m ³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; - het verlagen van de waterstand door de aanleg van de beregeningsinstallaties; - het aanbrengen van niet-omkeerbare	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m ² , anders dan een bouwwerk	
het verwijderen van houtopstanden	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in 10.1 toegestane recreatieve voorzieningen toestaan de bedrijfsactiviteiten te wijzigen in één van de volgende dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. deze wijziging heeft uitsluitend betrekking op bestemmingsvlakken gelegen binnen het recreatief ontwikkelingsgebied;
- b. dagrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van een kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. verblijfsrecreatie kan worden toegestaan met een maximum van 500 m² per bestemmingsvlak;
- d. voor mini-campings geldt een maximum van 25 kampeerplaatsen;
- e. de in 9.2.3 voor een aanduidingsvlak aangegeven bebouwde oppervlakte (zowel de maximale bebouwde oppervlakte als de oppervlakte voor ondersteunende horeca) van gebouwen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen), mag niet worden overschreden;
- f. ten behoeve van recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m² per bedrijf;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie, indien de betreffende locatie is gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur;
- m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 10.1 omschreven doeleinden.

10.7.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- g. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder f. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- h. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- j. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- k. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder f. tot en met j. indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- m. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- p. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden;
- r. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. een ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- e. standplaatsen;
- f. horecaterrassen;
- g. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- h. bruggen en duikers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 17.3.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. een ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 11.1 genoemde doeleinden;
- c. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

11.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;

- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van de grond voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen, horecaterrassen en evenementen, mits:

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 11.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 Wijziging in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en/of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 2' (mede) bestemde gronden.

12.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 12.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
- d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
- f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

2. Bevoegd gezag is ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

12.3 Nadere eisen

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

12.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 12.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;

- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevallig)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

12.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

12.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd in 12.5.1 onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen;

- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

12.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 12.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 - 4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemmingsaanduiding 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
- c. de oppervlaktes en/of dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde–Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde–Archeologie 3 (mede)bestemde gronden.

13.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 13.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 13.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of

- niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- 2.verplichting tot het doen van opgravingen;
- 3.de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
- 4.richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

13.4 Nadere eisen

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

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

13.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

13.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 13.5.1. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 13.5.1. onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen; °
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

13.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 13.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - 1.de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2.de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3.de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
 - 4.de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door :

- a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding Waarde–Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.
- c. de oppervlakte en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 overige zone - attentiegebied EHS

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

14.2 overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

14.3 overige zone - landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschapselementen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbelregel

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 16 Algemene bouwregels

16.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

16.1.1

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

16.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

16.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 16.1.1 en 16.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

16.2 Ondergronds bouwen

16.2.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

16.2.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als

opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;

- het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

16.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

Artikel 17 Overige regels

17.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

17.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met uitzondering van parkeren geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota'.

17.3 Voorrangsregeling

17.3.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

17.3.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het

nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming hoeft te worden benut.

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 18

Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1

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, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; 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.

18.1.2

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

18.1.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

18.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

18.2.4

Het eerste lid 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 19

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten veegplan 2017-1'.