

## Leeswijzer:

*In dit zogenaamde 'vergelijkingsdocument' zijn de aanpassingen van de regeling in de tweede herziening ten opzicht van de derde herziening toegelicht. 'Technische' aanpassingen zoals de naam van het bestemmingsplan e.d. zijn niet specifiek aangegeven in dit vergelijkingsdocument.*

*Ook herhaalde aanpassingen zijn niet op iedere plek aangegeven, wel bij de eerste keer dat de betreffende regeling voorkomt.*

*Nieuwe regelingen/ aanvullingen op de huidige regeling zijn terug te vinden in de regels van de derde herziening en dus niet in dit document opgenomen.*

*De volgende markeringen zijn gebruikt:*

- Rood: toelichting
- Blauw: nog check/ afstemmen gemeente o.b.v. concept voorontwerp

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	17
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>18</b>
Artikel 3	Agrarisch - 1	18
Artikel 4	Agrarisch - 2	38
Artikel 5	Agrarisch - 3	46
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Landschap	76
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	104
Artikel 8	Bedrijf	111
Artikel 9	Bedrijf - Agrarisch verwant	125
Artikel 10	Bos	134
Artikel 11	Groen	140
Artikel 12	Horeca	141
Artikel 13	Maatschappelijk	144
Artikel 14	Natuur	147
Artikel 15	Recreatie	153
Artikel 16	Sport	160
Artikel 17	Verkeer	165
Artikel 18	Verkeer - Railverkeer	168
Artikel 19	Water	169
Artikel 20	Water - EHS	170
Artikel 21	Water - Gietwaterbassins	171
Artikel 22	Water - Waterberging en infiltratie	172
Artikel 23	Wonen	174
Artikel 24	Wonen - Woonwagenstandplaats	188
Artikel 25	Leiding - Brandstof	191
Artikel 26	Leiding - Gas	193
Artikel 27	Leiding - Riool	195
Artikel 28	Leiding - Water	197
Artikel 29	Waarde - Archeologie 1	199
Artikel 30	Waarde - Archeologie 2	200
Artikel 31	Waarde - Archeologie 3	202
Artikel 32	Waarde - Archeologie 4	204
Artikel 33	Waarde - Attentiegebied ehs	206
Artikel 34	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	208
Artikel 35	Waarde - Molenbiotoop	214
Artikel 36	Waarde - Natura2000	216
Artikel 37	Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied	218

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>219</b>
Artikel 38	Anti-dubbeltelregel	219
Artikel 39	Algemene bouwregels	219
Artikel 40	Algemene gebruiksregels	219
Artikel 41	Algemene aanduidingsregels	220
Artikel 42	Algemene afwijkingsregels	228
Artikel 43	Algemene wijzigingsregels	232
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>233</b>
Artikel 44	Overgangsrecht	233
Artikel 45	Slotregel	234
<b>Bijlagen bij regels</b>		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
<a href="#">Kan deze worden overgenomen in de derde herziening?</a>		
Bijlage 2	Staat van lichte bedrijfsactiviteiten	
<a href="#">Waarvoor is deze (nog) relevant?</a>		
Bijlage 3	Tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid	
<b>Vervalt omdat het glastuinbouwgebied buiten het plangebied van de derde herziening valt.</b>		
Bijlage 4	Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen	
Bijlage 5	Landschappelijke inpassing 1 Biesdeel 20	
Bijlage 6	Landschappelijke inpassing 2 Maasveld 4	
Bijlage 7	Landschappelijke inpassing 3 Paardekopweg 2	
Bijlage 8	Landschappelijke inpassing 4 Snoertsebaan 36	
Bijlage 9	Landschappelijke inpassing 5 Strijpsebaan 5	
Bijlage 10	Landschappelijke inpassing 6 Voortseweg 3	

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Deurne;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0762.BP201202-C003 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### 1.3 aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning/woonwagen met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden;

#### 1.4 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ICT, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning/woonwagen en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende zin kan worden uitgeoefend;

#### 1.5 aanduiding:

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

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 aardkundig waardevolle gebieden:

gebieden van provinciale of (inter)nationale betekenis, waar de natuurlijke ontstaanswijze herkenbaar is doordat aardkundige verschijnselen er nog een gave vorm hebben en/of in onderlinge samenhang voorkomen;

#### 1.8 aardkundige waarden:

verschijnselen en processen van de niet-levende natuur (geologie, bodem, water) – al dan niet mede teweeggebracht door menselijk handelen – die een bijzondere betekenis hebben voor de mens omdat zij inzicht geven in de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van een gebied en/of omdat zij (mede) bepalend zijn voor de identiteit en belevingswaarden van het landschap;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 1.9 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen:

de door de provincie Noord-Brabant ingestelde instantie of de instantie die daarvoor in de plaats treedt, die adviseert over agrarische aangelegenheden, al dan niet in relatie tot natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en bosbouwkundige aspecten;

### 1.10 afhankelijke woonruimte:

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw, een aanbouw dan wel een vrijstaand bijgebouw bij dat hoofdgebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw en gelegen is binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt. Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie vallen hier nadrukkelijk niet onder;

### 1.11 agrarisch bedrijf:

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

### 1.12 agrarisch technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

aangepast aan Vr: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

### 1.13 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

### 1.14 agrarisch verwante nevenactiviteit:

een op een agrarisch bedrijf uitgeoefende vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid in de omvang van een nevenactiviteit;

### 1.15 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

### 1.16 bebouwing:

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

### 1.17 bed & breakfast:

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen;

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### **1.18 bedrijfsactiviteiten:**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

### **1.19 bedrijfsmatige opzet van het beheer:**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

### **1.20 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

### **1.21 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

### **1.22 beperkt kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.23 Besluit externe veiligheid inrichtingen:**

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

### **1.24 bestaand:**

1. bij bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

### **1.25 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.26 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.27 bevoegd gezag:**

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

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### **1.28 bijgebouw:**

een op zichzelf staand vrijstaand of aangebouwd gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### **1.29 biomassavergisting:**

het bedrijfsmatig produceren van duurzame energie door het bewerken van producten, afvalstoffen en residuen van de landbouw (inclusief plantaardige en dierlijke stoffen), de bosbouw en aanverwante bedrijfstakken, alsmede de afbreekbare fractie van industrieel en huishoudelijk afval;

### **1.30 bos:**

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

### **1.31 bouwen:**

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

### **1.32 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.33 bouwperceel:**

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

### **1.34 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **1.35 bouwvlak:**

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

### **1.36 bouwwerk:**

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

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 1.37 combinatiebedrijven:

agrarische bedrijven met een grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijfstak, waarbij de volgende differentiaties worden onderscheiden:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/intensieve veehouderij': een combinatiebedrijf waarbij het grondgebonden agrarische bedrijfs onderdeel de hoofdactiviteit vormt en het intensieve veehouderijbedrijfs onderdeel de nevenactiviteit;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden': een combinatiebedrijf waarbij het intensieve veehouderijbedrijfs onderdeel de hoofdactiviteit vormt en het grondgebonden bedrijfs onderdeel de nevenactiviteit;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/niet-grondgebonden': een combinatiebedrijf waarbij het grondgebonden agrarische bedrijfs onderdeel de hoofdactiviteit vormt en het niet grondgebonden agrarische bedrijfs onderdeel, niet zijnde een intensieve veehouderij, de nevenactiviteit;

[Typering agrarische bedrijven: bespreken i.v.m. vereenvoudiging en aanpassing aan Vr2014, zie schema in artikel 3.](#)

### 1.38 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

### 1.39 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

### 1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse;

### ~~1.41 dienstwoning:~~

~~zie bedrijfswoning~~ **vervallen; alleen begrip bedrijfswoning in regels opgenomen.**

### 1.42 diepploegen:

een kerende grondbewerking door middel van een ploeg, die dieper gaat dan de teeltlaag;

### 1.43 diepwoelen:

een grondbewerking, gericht op het losbreken van storende lagen in de ondergrond, tot maximaal 90 cm;



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~1.44 — duurzame locatie intensieve veehouderij:~~

~~een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, geur, en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwvlak van maximaal 1,5 ha voor een intensieve veehouderij;~~

~~vervallen op basis van Vr2014~~

### 1.45 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

### 1.46 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

### ~~1.47 — extensiveringsgebied: —~~

~~een op de verbeelding aangegeven gedeelte van een reconstructiegebied, met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij onmogelijk is;~~

~~vervallen i.v.m. vervallen reconstructiewetzones.~~

### 1.48 gebouw:

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

### 1.49 glastuinbouwbedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

### 1.50 groenblauwe mantel:

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

### 1.51 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

### 1.52 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

aangepast aan Vr2014

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~1.53 — halfvrijstaande woning:~~

~~de woning maakt deel uit van een blok van twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen;~~

~~vervallen, komt niet (meer) in regels voor.~~

### ~~1.54 — hervestiging agrarisch bedrijf:~~

~~het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak, waar de oorspronkelijke agrarische activiteiten zijn gestaakt;~~

~~vervallen, komt niet (meer) in regels voor.~~

### 1.55 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

### 1.56 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

### 1.57 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

### 1.58 huishouden:

een aantal aan elkaar, door familie- of daarmee gelijk te stellen band, gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep); indien sprake is van één persoon, spreekt men eveneens van een (zij het één-persoons)huishouden;

### 1.59 huisvesting tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

### 1.60 intensieve veehouderij:

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

### 1.61 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarisch bedrijf dan wel van een voormalig agrarisch bedrijf;

### 1.62 kampeermiddel:

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

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 1.63 kampeerterrein:

terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

### 1.64 karakteristieke bebouwing:

een gebouw of een ensemble van gebouwen dat/die door de architectonische verschijning (zoals materiaalgebruik, gevelindeling/-opbouw) een beeldbepalend element vormt in het buitengebied van Deurne;

### 1.65 kas:

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

### ~~1.66 kernrandzone:~~

~~overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;~~

~~vervallen, komt niet meer in regels voor.~~

### 1.67 kleinschalig kamperen:

kamperen op een terrein waarop ten hoogste 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst;

### 1.68 kleinschalige horeca:

inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van in hoofdzaak kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met drank, en waar de verstrekking van volledige maaltijden en/of het (laten) houden van feesten en partijen niet is toegestaan;

### 1.69 kwaliteitsverbetering van het landschap:

kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals is opgenomen in het *gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap*;

### ~~1.70 landbouwontwikkelingsgebied:~~

~~zone binnen de integrale zonering waar ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij zijn;~~

~~vervallen i.v.m. vervallen reconstructiewetzones.~~

### 1.71 landbouwmechanisatiebedrijf:

een agrarisch technisch hulpbedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het ontwikkelen, verhuren en herstellen van landbouwmachines;

### 1.72 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 1.73 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

### 1.74 logies:

verblijf van personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

### 1.75 loonbedrijf:

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan (agrarische) bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

### 1.76 manege:

een (agrarisch verwant) bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

### 1.77 mantelzorg:

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

### 1.78 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

### 1.79 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak;

### 1.80 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

### ~~1.81 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:~~

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

**vervallen i.v.m. vervallen begrip extensiveringsgebied, komt niet meer voor in regels**

### 1.82 omschakeling agrarisch bedrijf: **vervallen, komt niet meer voor in regels.**

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

### 1.83 overtollige bebouwing:

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

### **Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

het aantal m2 bebouwing dat binnen het bestemmingsvlak aanwezig is of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en dat op grond van de regels van de (nieuwe) bestemming het toegestane aantal m2 overstijgt;

#### **1.84 paardenhouderij:**

een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken, africhten van en/of het bieden van gelegenheid tot het berijden van paarden;

#### **1.85 paardenpensionbedrijf:**

een (agrarisch verwant) bedrijf dat is gericht op het stallen van paarden;

#### **1.86 pension:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

#### **1.87 recreatief medegebruik:**

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik in principe ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

#### **1.88 recreatiewoning:**

woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

#### **1.89 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, escortbureau en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.90 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken;

#### **1.91 stacaravan:**

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

#### **1.92 statische opslag:**

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, en die tevens niet ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld

#### **1.93 teeltondersteunende kas:**

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

### **Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

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

#### **1.94 teeltondersteunende voorzieningen:**

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij, te onderscheiden in de volgende categorieën:

- laag / tijdelijk:  
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
- laag / permanent:  
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog / tijdelijk:  
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog / permanent:  
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1.50 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- overig:  
vraatnetten, boomteelthekken;  
boomteelthekken worden gereguleerd als ware het hoog/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

#### **1.95 trekkershut:**

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en beperkte voorzieningen, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.96 tuincentrum:**

bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuinrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke;

#### **1.97 tunnel/tunnelkas:**

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

#### **1.98 veehandelsbedrijf:**

een bedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het verhandelen en transporteren van vee;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 1.99 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten die zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/ logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

### ~~1.100 verwevingsgebied:~~

~~een op de verbeelding ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;~~

~~vervallen i.v.m. vervallen reconstructiewetzones.~~

### 1.101 volkstuinen:

grond waarop voornamelijk ten behoeve van eigen gebruik op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld;

### 1.102 volwaardig agrarisch bedrijf:

bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

### 1.103 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

### 1.104 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt:

- op een afstand van de weg die gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- op een afstand van de weg die gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;
- indien geen afstand tot de weg is voorgeschreven, de lijn welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

### 1.105 voorzijde agrarisch bouwvlak:

de zijde van het agrarisch bouwvlak die naar de openbare weg gelegen is waarop het bouwperceel ontsloten wordt; 'agrarisch bouwvlak' vervangen door 'bouwvlak'.

### 1.106 vormverandering:

wijziging van de begrenzing van een aanduiding 'bouwvlak' zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

### 1.107 waterloop/watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### **1.108 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

### **1.109 Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

### **1.110 Wet milieubeheer:**

Wet van 13 juli 1979 (Stb. 442), houdende regeling met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van milieubeheer, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

### **1.111 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

### **1.112 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439) tot herziening van de woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

### **1.113 (woon)boerderijpand:**

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkaracteristiek, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

### **1.114 (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde:**

een (woon)boerderijpand, dat, of is aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument, of gekenschetst kan worden als een karakteristieke kop-hals-romp-boerderij of lang- of kortgevelboerderij dan wel een wederopbouwboerderij, die tot ongeveer 1955 is gebouwd, waarvan behoud van het karakter van het pand wordt nagestreefd;

### **1.115 woonunit:**

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen;

### **1.116 zelfstandige wooneenheid:**

een wooneenheid, die beschikt over een eigen toegang en over eigen voor bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals keuken, douche/badkamer en toilet.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

De 'Wijze van meten' in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> herziening komen inhoudelijk overeen, indien nodig afgestemd op basis van de RO-Standaarden 2012.

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      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;  
bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;

### **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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6      peil:**

de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

### **2.7      toepassing van maten:**

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch – 1

Bestemming Agrarisch – 1 is samengevoegd met Agrarisch – 3 omdat de regelingen nagenoeg identiek zijn. Verschil heeft te maken met het landbouwontwikkelingsgebied. Agrarisch – 1 (landbouwontwikkelingsgebied) is in de 3<sup>e</sup> herziening vertaald in het PrimAg (primaar agrarisch gebied). Hiervoor is de aanduiding 'overige zone – primag' opgenomen met een nadere specificatie in de regels.

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie; **verwijderd, niet-objectieve bepaling, zegt niets over toelaatbare functies.**
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf; **Nader gespecificeerd op basis van de Vr2014**
- c. agrarisch grondgebruik;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken; **verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding**
- f. behoud en bescherming van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'; **verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding**
- g. behoud en bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden; **regelen door middel van gebiedsaanduiding/ dubbelbestemming**
- h. waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. biomassavergisting;  
**Aangepast op basis van Vr2014: als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend mest afkomstig van het eigen bedrijf mag worden verwerkt;**

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, **anders geformuleerd onder 'met daarbij behorende'** en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. **nadere detaillering is vervallen/samengevoegd met andere onderdelen van de regels.**

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

#### a Ontwikkeling en bescherming

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik is het belangrijkste binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal aanwezige landschappelijke, hydrologische, aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden. **Niet-objectieve bepaling: verwijderd**

#### b Waterloop

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden. **Verwijderd. Op grond van bestemmingsomschrijving zijn alle gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, onnodige dubbeling**

#### c Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. **Regel komt niet terug. Begrenzing van agrarische bedrijven is gekoppeld aan aanduidingen in bestemmingsomschrijving, die vallen samen met de bouwvlakken, onnodige dubbeling.**

Per agrarisch bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" agrarische bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

**Verplaatst naar bouwregels, onder 'algemeen'**

#### d Voortuin

De gronden, gelegen binnen een afstand van 20 meter uit de voorzijde van de aanduiding 'bouwvlak', waarop een bedrijfswoning aanwezig is, zijn tevens bestemd als voortuin bij die bedrijfswoning.

**Verplaatst naar bestemmingsomschrijving: 'met daarbij behorende: tuinen, erven en verhardingen'.**

#### e Perceelontsluitingen

Verhardingen ten behoeve van perceelontsluitingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak alsmede tussen de voorzijde van de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak en de openbare weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt.

**Verplaatst naar kopje 'verhardingen' onder gebruiksregels**

#### f Ontwikkelingsmogelijkheden

De ontwikkelingsmogelijkheden van de binnen deze bestemming gelegen agrarische bedrijven hangen af van de ligging van de bouwvlakken en de gewenste bedrijfsactiviteiten.

1. Ligging: deze bestemming overlapt (reconstructie) deelgebieden:
  - a. landbouwontwikkelingsgebied, te weten ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

reconstructiewetzones zijn wettelijk vervallen, het landbouwontwikkelingsgebied wordt vervangen door Primag (primair agrarisch gebied). Voor het Primag wordt een gebiedsaanduiding opgenomen.

2. Bedrijfsactiviteiten: de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten zijn per agrarisch bouwvlak aangeduid en onderscheiden zich in de volgende bedrijfstakken: **indeling is versleuteld in bestemmingsomschrijving, met inachtneming van systematiek Vr2014.**
  - a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij of een (grondgebonden) geiten-/ schapenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - b. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - c. een intensieve veehouderij, niet zijnde een (intensieve) geiten- en/ of schapenhouderij of pelsdierhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - d. een combinatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ niet-grondgebonden'; **deze categorie is vervallen. Een bouwvlak van een combinatiebedrijf krijgt een dubbele aanduiding.**
  - e. een pelsdierhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij';
  - f. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
  - g. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.

Voorstel vereenvoudiging agrarische bedrijven:

2 <sup>e</sup> herziening	Vr2014	3 <sup>e</sup> herziening
'sa- grondgebonden agrarisch bedrijf' (geen paardenhouderij of geiten- / schapenhouderij)	(vollegronds)teeltbedrijf  grondgebonden veehouderij	(vollegronds)teeltbedrijf overal toegestaan, niet (meer) aanduiden 'sa – veehouderij'
'sa – geiten- / schapenhouderij'	-	'sa – geiten- / schapenhouderij' of 'iv'?
'sa - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' (geen iv of glastuinbouwbedrijf)	overig agrarisch bedrijf: geen iv, glastuinbouw of vollegrondsteeltbedrijf	'sa – niet-grondgebonden agrarisch bedrijf'
'intensieve veehouderij'	veehouderij	'intensieve veehouderij'
combinatiebedrijf: 'sa - grondgebonden/ iv' 'sa – iv/ grondgebonden' 'sa - grondgebonden/ niet-grondgebonden'	combinatie van: (vollegronds)teeltbedrijf veehouderij grondgebonden veehouderij overig agrarisch bedrijf: geen iv, glastuinbouw	Check lijst agrarische bedrijven: indien veehouderij dan of aanduiding 'iv' en/of 'sa – veehouderij' ? Combinatiebedrijven aanhouden?
'sa – pelsdierhouderij'	veehouderij	'sa – pelsdierhouderij'
'glastuinbouwbedrijf'	glastuinbouwbedrijf	'glastuinbouwbedrijf'
'paardenhouderij'	paardenhouderij	'paardenhouderij'

**g Omschakelingsbeleid agrarische bedrijven**

Het omschakelingsbeleid van agrarische bedrijven luidt als volgt:

1. omschakeling van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf naar een grondgebonden agrarisch is toegestaan;
2. omschakeling van een andere bedrijfsvorm dan geiten- en/of schapenhouderij naar een geiten- en/of schapenhouderij is niet toegestaan;
3. een pelsdierhouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij'; omschakeling naar een pelsdierhouderij is niet toegestaan;
4. glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
5. intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
6. intensieve veehouderijbedrijfstakingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij', en 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden';
7. paardenhouderijen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.

**Deze regeling is verwerkt in de bestemmingsomschrijving. Grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen zijn binnen ieder bouwvlak toegestaan, de overige bedrijven zijn aangeduid.**

**Begrip 'grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij of een (grondgebonden) geiten-/ schapenhouderij' is i.v.m. de regeling veehouderijen Vr2014 vervangen door '(vollegrondsteelt)bedrijf'. Aanduiding 'sa – grondgebonden agrarisch bedrijf' is vervallen.**

**Intensieve en grondgebonden veehouderijen worden aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'. Voor 'veehouderij' is begrip opgenomen cf. Vr2014.**

**PM pelsdierhouderijen, geiten- en schapenhouderijen en paardenhouderijen (overig agrarisch bedrijf) blijven apart aangeduid? Zie tabel agrarische bedrijven.**

**h Ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit**

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf - ongeacht het bepaalde onder i - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Ten hoogste 20% van de producten hoeft niet van het eigen bedrijf afkomstig te zijn. Maximaal mag 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

**Opgenomen in bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels.**

**i Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten**

Een niet-agrarische nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de hierna aangegeven aanduiding en wel alleen voor de activiteiten en in de maximale omvang zoals die voor de betreffende locatie hierna staan vermeld:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Max. oppervlakte
(sa-1)	specifieke vorm van agrarisch - 1	Bakelseweg 49	caravanstalling	1870 m <sup>2</sup>
(sa-7)	specifieke vorm van agrarisch - 7	Wittedijk 14	loonbedrijf	2523 m <sup>2</sup>
(sa-10)	specifieke vorm van agrarisch - 10	Bakelseweg 60/60a	veehandelsbedrijf	500 m <sup>2</sup>
(sa-11)	specifieke vorm van agrarisch - 11	Voorpeelweg 25	hondenkennel	150 m <sup>2</sup>

Vertaald in bestemmingsomschrijving, maximale oppervlakte in gebruiksregels.

### j Biomassavergisting

Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt in ieder geval verstaan het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting bij een agrarisch bedrijf. De mest die hierbij wordt verwerkt, dient afkomstig te zijn uit het eigen bedrijf.

Vertaald in bestemmingsomschrijving.

### k Landschappelijke waarden

Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden

Dit betekent dat met name dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' het beleid gericht is op behoud en bescherming van de karakteristieke hoogteverschillen.

Niet-objectieve bepaling, dus verwijderd, bescherming concreet vertaald in gebiedsaanduiding.

### l Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingszones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS).

Niet-objectieve bepaling, dus verwijderd, bescherming concreet vertaald in gebiedsaanduiding.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### **m Recreatief medegebruik**

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

**Niet-zinvolle regeling. Extensief recreatief medegebruik is op grond van de bestemmingsomschrijving overal toegelaten. Als een bouwwerk ten dienste van extensief recreatief medegebruik past binnen de bouwregels, mag het dus worden opgericht.**

### **n Cultuurhistorie**

De cultuurhistorische waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag niet onevenredig worden aangetast.

**Vertaald in bestemmingsomschrijving.**

### **o waardevol reliëf**

Deze bestemming strekt mede tot het instandhouden en beschermen van de aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'. Binnen deze aanduiding zijn tevens de wijstgebieden opgenomen. Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liessel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

**Niet-objectieve bepaling, dus verwijderd, bescherming concreet vertaald in gebiedsaanduiding.**

### **p Aan huis gebonden beroep**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

**Vertaald naar bestemmingsomschrijving en gebruiksregeling.**

### **q Zend-/ontvangstinstallatie**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is het oprichten van een zendmast – in de vorm van een antennemast voor mobiele telefonie - toegestaan.

**Opgenomen in bestemmingsomschrijving (en bouwregels).**

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### r Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' geldt dat deze bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt voor statische opslag tot een maat van maximaal 1000 m<sup>2</sup>. Indien het bestaande vloeroppervlak aan statische opslag meer bedraagt, geldt het bestaande vloeroppervlak als maximum.

Vertaald naar bestemmingsomschrijving en gebruiksregeling.

In de bestemming Wonen is als extra voorwaarde opgenomen dat statische opslag niet in kassen mag plaatsvinden. Bewuste keuze of moet die voorwaarde ook in Agrarisch worden toegevoegd?

### s Huisvesten van tijdelijke werknemers

Het gebruik dan wel verbouw van bedrijfsgebouwen of het plaatsen van woonunits ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, kan uitsluitend worden toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.3.

Komt uitsluitend terug onder kopje afwijken van de gebruiksregels. Vooruit verwijzen naar zo'n afwijking is niet zinvol. Nu opgenomen in gebruiksregels conform meest actuele beleid/ regeling.

### t Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

Zijn alle nutsvoorzieningen binnen deze bestemming aangeduid? Dat lijkt – mede gezien de huidige mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen – niet zinvol. Volstaan is daarom met het algemeen toestaan van nutsvoorzieningen in de bestemmingsomschrijving. Of betreft dit de 'grotere' voorzieningen?

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming omschreven in 3.1.

Deze bepaling kan vervallen. Uit de systematiek van bestemmingsplannen volgt automatisch dat alleen de functies (en de daarbij behorende bebouwing) zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan binnen een bestemming.

### 3.2.2 Bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat: **aangevuld met regels veehouderijen i.v.m. Vr2014.**

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij' de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van een geiten- en/of schapenhouderij tot 1 juni 2014 niet mag worden uitgebreid;

**Kan vervallen, op basis van Vr2014/BZV niet meer noodzakelijk.**



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. de omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor het huisvesten van dieren pas kan worden verleend, indien is aangetoond dat het huisvesten van dieren in de nieuw op te richten gebouwen niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden;  
**Dit kan zo niet meer o.b.v. jurisprudentie. O.b.v. MER aangepaste regeling opgenomen i.v.m. stikstofemissie.**
- b. één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning. **Aangevuld met regels veehouderijen i.v.m. Vr2014.**
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 3.1.2 onder i toegestane nevenactiviteit, met dien verstande dat de in 3.1.2 onder i genoemde oppervlakte als de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit geldt.

### 3.2.3 Oppervlakte kassen

Kassen zijn op agrarische bouwvlakken uitsluitend toegestaan tot een totale bouwoppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> kassen per bouwvlak. Uitzondering hierop vormen de agrarische bouwvlakken waar blijkens de aanduiding 'glastuinbouw' reeds een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen de gronden, binnen deze aanduiding met inachtneming van het bepaalde in 3.2.4, volledig worden bebouwd met kassen. **Geen afzonderlijke regeling meer, maar als lid e toegevoegd aan 3.2.2.**

### 3.2.4 Maatvoering bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

<b>bedrijfsgebouwen per bouwvlak</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte kassen	n.v.t.	6,5 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte bedrijfsgebouwen (incl kassen)		12 m
dakhelling	n.v.t.	45°
<b>bedrijfswoning</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
<b>bedrijfswoning</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
inhoud	maximaal 750 m <sup>3</sup> , voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum (zie ook hierna onder 3.2.4 onder a)	
Dakhelling	12°	70°

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

<b>bijgebouwen tbv woonfunctie bedrijfswoning</b>	<b>max.</b>
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	15 m
gezamenlijke oppervlakte	150 m <sup>2</sup>
goothoogte	3 m
bouwhoogte	6 m
<b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>	<b>max.</b>
hoogte mestsilo	8,5 m
hoogte overige silo's	12 m
hoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m
hoogte antennes	10 m
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m

- a. Bij het bepalen van de maximale inhoud van de bedrijfswoningen dient het volgende in acht genomen te worden: indien een bedrijfswoning onderdeel is van een bestaand woonboerderijpand, dan is verbouw en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan; de inpandige stalgedeelten worden bij herbouw uitsluitend meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van de bedrijfswoning, indien en voor zover op basis van het bepaalde in 42.7 omgevingsvergunning is verkregen.  
**Verwerkt in tabel. Vooruit verwijzing naar artikel 42 is daarom verwijderd.**
- b. Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen.  
**Verwerkt in tabel.**

### 3.2.5 Maatvoering bebouwing buiten bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Hiervoor geldt het volgende:

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;  
met dien verstande dat het oprichten van:
1. perceelsafscheidingen niet is toegestaan, behoudens voor zover het betreft open afrasteringen;
  2. silo's niet zijn toegestaan;
  3. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, worden geacht te voldoen aan het plan; nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op het agrarisch bouwvlak.
- b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m met dien verstande dat informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen van bewegwijzering maximaal 3 m hoog mogen zijn.
- c. Voor de antennemast voor mobiele telefonie, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', gelden de volgende maatvoeringeisen:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

1. de maximale hoogte van de mast bedraagt 40 m;
2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
3. de maximale hoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt 3 m.

### 3.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan

Verplaatst naar bouwregels voor bedrijfswoning in 3.2.2.

### 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing op een agrarisch bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' waarop reeds een rijksmonument of gemeentelijk monument aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van dat monument, onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden.

### 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Op basis Vr2014 is toegevoegd een afwijkingsbevoegdheid t.b.v. grotere oppervlakte bebouwing veehouderij binnen bouwvlak.

#### 3.4.1 *Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;  
[Is dit realistisch/haalbaar zo te bepalen?](#)
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

[Wat kwalificeert hier – anders dan de voormalige bedrijfswoning – als overtollige bebouwing? Het gaat 'slechts' om herbouw van de bedrijfswoning. Check Steensaldo 0?](#)

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 *Strijdig gebruik*

Strijdig gebruik is nu overgenomen. Een aantal zaken wordt in veel bestemmingen herhaald, kan mogelijk ook naar algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Keuze gemeente?

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. 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 bedrijf dan wel grotendeels (= minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder h en i;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van tijdelijke huisvesting aan tijdelijke werknemers verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;  
Die laatste toevoeging is een vreemde. Dit gebruik is nergens geregeld, waarom de kampeermiddelen dan wel expliciet?
- f. het gebruiken van meer dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

Toegevoegd op basis van de Vr2014:

g. Het in gebruik nemen van gebouwen die niet in gebruik zijn voor de uitoefening van een veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij.

#### 3.5.2 *Afhankelijke woonruimte*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

Dit verbod komt in alle bestemmingen voor, met afwijkingsmogelijkheid. Daarom verplaatst naar algemene gebruiksregels.

#### 3.5.3 *Gebruik overeenkomstig de bestemming*

Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt beschouwd het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het agrarisch bouwvlak voor burgerbewoning, indien deze bewoning plaatsvindt door de voormalige agrariër, door de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër en door een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde.

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden behandeld alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is. 'agrarisch bouwvlak' vervangen door 'bouwvlak' (conform RO-Standaarden 2012). Regeling nog wenselijk/noodzakelijk?

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Regeling aangepast aan 'ruimte voor dynamiek'/ overzicht gemeente.

#### 3.6.1 Omgevingsvergunning statische opslag als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder r jo 3.5.1 onder b teneinde niet-agrarische activiteiten in de vorm van statische opslag als nevenactiviteit toe te staan binnen een agrarisch bouwvlak waar geen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' is opgenomen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. het totale vloeroppervlak van de statische opslag en eventuele andere niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;

#### 3.6.2 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte

Verplaatst

##### naar algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) niet-agrarisch of voormalig agrarisch bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

#### 3.6.3 Omgevingsvergunning huisvesting van tijdelijke werknemers

##### Opgenomen conform meest actuele beleid/ regeling.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, ofwel in een bestaande bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven;
- h. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 tot maximaal 12 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 6;
- j. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit wordt geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor zover het woonunits betreft, geldt tevens als voorwaarde dat er voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting elders in de gemeente ontbreken;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

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

De omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden zijn vereenvoudigd, enkel indien de omgevingsvergunning voor een specifieke bestemming geldt is deze in de betreffende bestemming opgenomen. De regeling voor de omgevingsvergunning voor de verschillende waarden is opgenomen bij de algemene aanduidingsregels en niet wordt dus meer bij ieder bestemming herhaald.

#### 3.7.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.7.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 3.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

#### 3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

*3.7.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf': - het verwijderen van houtopstanden; - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - aanleg van beplantingen; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	er mag geen aantasting plaatsvinden van het zichtbare reliëfverschil en de landschappelijke openheid
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied': - het verwijderen van houtopstanden; - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen.	er mag geen onomkeerbare aantasting plaatsvinden van de aardkundige waarden
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen': - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m <sup>2</sup> ; - het verlagen, vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; - het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter) - vellen of rooien van houtgewas - het dempen van poelen, sloten en greppels - aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen - het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland - het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 60 cm	- het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone mag niet worden geschaad; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;



### 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.8.1 *Wijziging t.b.v. vergroting en/of vormverandering agrarisch bouwvlak*

Voor de duidelijkheid en voorwaarden welke de Vr2014 stelt is deze wijzigingsbevoegdheid uitgesplitst in 2 leden, één voor veehouderij en één voor overige agrarische bedrijven. Tevens aangepast aan de Vr2014.

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- 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 op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan;
- c. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha; in afwijking hiervan geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
  2. voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderijen) geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
  3. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd;
  4. voor intensieve veehouderijen of combinatiebedrijven met een intensieve veehouderijtak geldt dat vergroting tot een omvang van maximaal 1,5 ha kan worden toegestaan; vergroting van het bouwvlak is tot 1 juni 2014 niet toegestaan ten behoeve van een geiten- of schapehouderij;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;  
indien er sprake is van uitbreiding van een bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderijbedrijf, dan wordt ten minste 10% van het bouwvlak aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- e. In geval van vergroting van het bouwvlak vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van de bestaande aanduiding 'bouwvlak' geschrapt;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 3.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.

#### 3.8.2 Wijziging differentiatievlak voeropslag

Aangepast in wijzigingsbevoegdheid voor vergroten bouwvlak en opnemen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag' voor ruwvoeropslag. Hiervoor deels voorwaarden uit wijziging vergroting en/of vormverandering bouwvlak (3.8.1) opgenomen, samen met specifieke voorwaarden Vr2014.

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, waar vee wordt gehouden, buiten het bouwvlak een differentiatievlak op te nemen en ter plaatse van dat differentiatievlak voerplaten voor voeropslag toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijziging kan niet worden toegepast voorzover het oprichten van voerplaten past binnen een bouwvlak dat ingevolge de wijzigingsbevoegdheid in 3.8.1 kan worden vergroot;
- b. het oprichten van voerplaten buiten het bouwvlak is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. het differentiatievlak wordt opgenomen aansluitend aan het bouwvlak.

#### ~~3.8.3 Wijziging toevoegen bedrijfswoning~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het bouwen van een eerste bedrijfswoning toe te laten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- ~~a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf;~~
- ~~b. er mag geen sprake zijn van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;~~
- ~~c. uit een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet blijken dat het hebben van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;~~
- ~~d. de woning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- ~~e. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;~~
- ~~f. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;~~
- ~~g. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;~~
- ~~h. de nieuwe woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;~~
- ~~i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;~~
- ~~j. overtollige bebouwing wordt gesloopt;~~
- ~~k. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;~~
- ~~l. de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt verwijderd.~~

Vervallen: een tweede bedrijfswoning wordt niet meer noodzakelijk geacht vanwege het ontbreken van de noodzaak (voldoende technische mogelijkheden).

### 3.8.4 Wijziging t.b.v. ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 14 Natuur eventueel in combinatie met de bestemming Artikel 19 Water, danwel Artikel 20 Water - EHS ter realisatie van een ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het Waterschap Aa en Maas.

Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor meerdere bestemmingen, daarom verplaatst naar de algemene wijzigingsbevoegdheden.

### 3.8.5 Wijziging huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde huisvesting van tijdelijke werknemers binnen het agrarisch bouwvlak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, ofwel in een bestaande bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten" opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- c. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in woonunits;
- d. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven; het bedrijfshoofd dient ter controle een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nachregister bij te houden;
- h. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 tot maximaal 12 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;
- j. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit wordt geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor zover het woonunits betreft, geldt tevens als voorwaarde dat er voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting elders in de gemeente ontbreken;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- r. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen van agrarische bedrijven, onder meer op het punt van geurhinder;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

- s. de feitelijke ontsluitingssituatie is toereikend voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer;
- t. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

*Deze wijzigingsbevoegdheid is verplaatst naar de afwijkingsbevoegdheden en geformuleerd op actueel gemeentelijk beleid. Deze afwijking geldt voor meerdere bestemmingen, daarom verplaatst naar de algemene afwijkingsbevoegdheden.*

### *3.8.6 Wijzigen verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten'*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten' te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 3.8.5 onder e t/m s.

*Deze wijzigingsbevoegdheid is verplaatst naar de afwijkingsbevoegdheden en geformuleerd op actueel gemeentelijk beleid. Deze afwijking geldt voor meerdere bestemmingen, daarom verplaatst naar de algemene afwijkingsbevoegdheden.*

## **Artikel 4 — Agrarisch – 2**

Deze bestemming betreft het glastuinbouwgebied. Dit gebied is uit de derde herziening geknipt omdat de Verordening ruimte 2014 geen aanpassingen van de regels vraagt, er geen ontwikkelingen plaatsvinden en dit gebied ook niet theoretisch hoeft worden meegenomen in de plan-m.e.r..

### **4.1 — Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1 — Algemene bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie;~~
- b. ~~glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing;~~
- c. ~~facilitaire voorzieningen;~~
- d. ~~teeltondersteunende voorzieningen;~~
- e. ~~tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning-tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid';~~
- f. ~~voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfspercelen;~~
- g. ~~parkeervoorzieningen;~~
- h. ~~waterhuishoudkundige doeleinden;~~
- i. ~~doeleinden van openbaar nut;~~
- j. ~~biomassavergisting;~~
- k. ~~natuurlijke waterberging en infiltratie alsmede de daarbij behorende voorzieningen;~~
- l. ~~gietwaterbassins en waterberging en de daarbij behorende pompen en gemalen alsmede de daarbij behorende voorzieningen;~~
- m. ~~installaties voor geothermie;~~

~~Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.~~

#### *4.1.2 — Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

##### **a — Ontwikkeling**

~~Het beleid is erop gericht om ter plaatse een volwaardige geconcentreerde glastuinbouwlocatie te realiseren met een (inter)nationale functie, door middel van projectmatige kassenbouw.~~

##### **b — Teeltondersteunende voorzieningen en containervelden**

~~De oprichting van teeltondersteunende voorzieningen en containervelden zijn als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.~~

##### **c — Tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid**

~~Voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid geldt het volgende:~~

- 1. ~~tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning-tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid';~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- ~~2. het betreft een bedrijfsmatige activiteit die een relatie heeft met de tuinbouwsector en die gericht is op het verlenen van diensten aan (glas)tuinbouwbedrijven met of zonder werktuigen, en/of het leveren van goederen aan (glas)tuinbouwbedrijven en/of het opslaan, verwerken van door (glas)tuinbouwbedrijven afgeleverde producten, met dien verstande dat energievoorziening ten behoeve van de tuinbouwbedrijven en gezamenlijke verwerkingsactiviteiten daaronder worden begrepen en hieronder niet wordt verstaan het transporteren van de door (glas)tuinbouwbedrijven afgeleverde producten;~~
- ~~3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn tuinbouwgerelateerde bedrijven uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1 en 2 als opgenomen in Bijlage 3 Tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid danwel daarmee vergelijkbare bedrijven;~~
- ~~4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' zijn tuinbouwgerelateerde bedrijven uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1, 2 en 3 als opgenomen in Bijlage 3 Tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid danwel daarmee vergelijkbare bedrijven.~~

### **d** — **Waterloop**

~~De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.~~

### **e** — **Ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit**

~~Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om de verkoop in het klein als niet zelfstandig onderdeel van het glastuinbouwbedrijf, mits dit beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde goederen. Maximaal mag 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.~~

### **f** — **Biomassavergisting**

~~Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt in ieder geval verstaan het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid'.~~

~~Op de overige gronden (buiten de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid') is het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting bij een agrarisch bedrijf uitsluitend voor eigen gebruik toegestaan.~~

### **g** — **Recreatief medegebruik**

~~Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~h~~ — **Cultuurhistorie**

~~Ten aanzien van cultuurhistorie geldt dat de cultuurhistorische waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' niet onevenredig mag worden aangetast.~~

### ~~i~~ — **Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen**

~~Voor de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' geldt dat deze bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt voor statische opslag tot een maat van maximaal 1000 m<sup>2</sup>. Indien het bestaande vloeroppervlak aan statische opslag meer bedraagt, geldt het bestaande vloeroppervlak als maximum.~~

### ~~j~~ — **Huisvesten van tijdelijke werknemers**

~~Het gebruik dan wel verbouw van bedrijfsgebouwen, of het plaatsen van woonunits ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, kan uitsluitend worden toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als bedoeld in 4.6.2.~~

### ~~k~~ — **Laden, lossen en parkeren**

~~Laden en lossen alsmede parkeren dient op eigen terrein te geschieden.~~

### ~~l~~ — **Waterberging en infiltratie**

~~Gebruik voor glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bebouwing is uitsluitend toegestaan, indien binnen deze bestemming alsmede de bestemmingen 'Water – Gietwaterbassins' en 'Water – Waterberging en infiltratie' tezamen voorzien is in gietwaterbassins met een bergingscapaciteit van 3000 m<sup>3</sup> per ha bebouwde oppervlakte aan kassen, en in bergings- en infiltratievoorzieningen met een piekwaterbergingscapaciteit van 430 m<sup>3</sup> per ha bebouwd oppervlak.~~

### ~~m~~ — **Gasontvangstation**

~~Een gasontvangstation is toegestaan met een maximale bebouwde oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.~~

## **4.2 — Bouwregels**

### *4.2.1 — Algemeen*

~~Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming omschreven in 4.1.~~

### *4.2.2 — Kassen*

~~Kassen zijn toegestaan, met dien verstande dat:~~

- ~~a. deze uitsluitend zijn toegestaan indien de aanleg van voorzieningen ten behoeve van waterberging, met een inhoud van 430 m<sup>3</sup> per ha bebouwd oppervlak, binnen de bestemming Agrarisch – 2, Water – Gietwaterbassins en/of Water – Waterberging en infiltratie is gerealiseerd of anderszins is veiliggesteld;~~
- ~~b. de goothoogte van kassen niet meer mag bedragen dan 8 m en de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;~~
- ~~c. de afstand van kassen tot woningen en de daarbij behorende bijgebouwen ten minste 25 meter bedraagt;~~



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. ~~vanwege de externe werking is bij toepassing van assimilatiebelichting het gebruik van afdekschermen vereist. Hierbij dient de zijafscherming te bestaan uit materiaal dat zorgt voor een afscherming van tenminste 99,9% en de bovenafscherming dient te bestaan uit materiaal dat zorgt voor een afscherming van tenminste 99%.~~

### 4.2.3 ~~Bedrijfsgebouwen~~

~~Bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:~~

- a. ~~deze uitsluitend zijn toegestaan indien de aanleg van voorzieningen ten behoeve van waterberging, met een inhoud van 430 m<sup>3</sup> per ha bebouwd oppervlak, binnen de bestemming Agrarisch - 2, Water - Gietwaterbassins en/of Water - Waterberging en infiltratie is gerealiseerd of anderszins is veiliggesteld;~~
- b. ~~bedrijfsgebouwen per glastuinbouwbedrijf per hectare kassen maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen wordt toegestaan, met een maximum omvang van 2 ha en een maximale bouwhoogte van 12 m.~~

### 4.2.4 ~~Tuinbouwgerelateerde bedrijven~~

~~Bebouwing ten behoeve van tuinbouwgerelateerde bedrijven is toegestaan, met dien verstande dat:~~

- a. ~~dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone -- omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid';~~
- b. ~~dit uitsluitend is toegestaan indien de aanleg van voorzieningen ten behoeve van waterberging, met een inhoud van 430 m<sup>3</sup> per ha bebouwd oppervlak, binnen de bestemming Agrarisch - 2, Water - Gietwaterbassins en/of Water - Waterberging en infiltratie is gerealiseerd of anderszins is veiliggesteld;~~
- c. ~~de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de tuinbouwgerelateerde bedrijven maximaal 12 m mag bedragen.~~

### 4.2.5 ~~Bouwwerken, geen gebouwen zijnde~~

~~Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:~~

- a. ~~terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 2 m;~~
- b. ~~de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 3 m;~~
- c. ~~de hoogte van warmtebuffertanks mag niet meer bedragen dan 12 m;~~
- d. ~~de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 7 m.~~

### 4.2.6 ~~Voorzieningen van openbaar nut~~

~~Voor het oprichten van voorzieningen van openbaar nut geldt een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> per voorziening van openbaar nut en een maximale hoogte van 5 m.~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~4.2.7 — Algemene afstandseisen~~

~~Binnen deze bestemming gelden de volgende algemene afstandseisen:~~

- ~~a. Per bedrijf geldt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 2,50 m voor de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en het plaatsen van obstakels bijvoorbeeld in de vorm van buitenopslag ten behoeve van tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid.~~
- ~~b. Tevens dient een minimale afstand van 1,5 m voor de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen in acht te worden genomen ten aanzien van de bestemming Verkeer.~~

### **4.3 — Afwijken van de bouwregels**

#### ~~4.3.1 — Omgevingsvergunnings afstand zijdelingse perceelsgrens~~

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7, teneinde te kunnen afwijken van de voorgeschreven minimale afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van het bedrijfsp perceel, met dien verstande dat:~~

- ~~a. in ieder geval de veiligheid in de afweging betrokken dient te worden;~~
- ~~b. betreffende afwijking noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;~~
- ~~c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.~~

#### ~~4.3.2 — Omgevingsvergunning bouwhoogte kassen~~

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder b teneinde te kunnen afwijken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte van kassen tot een maximale goothoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 13 m, met dien verstande dat:~~

- ~~a. betreffende afwijking noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;~~
- ~~b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.~~

#### ~~4.3.3 — Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsgebouwen~~

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b teneinde te kunnen afwijken van de voorgeschreven bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 15 m, met dien verstande dat:~~

- ~~a. betreffende afwijking noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;~~
- ~~b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

~~4.3.4 — Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde~~  
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te laten met een maximale hoogte van 20 m mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- ~~a. — deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;—~~
- ~~b. — er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.~~

### **4.4 — Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:—

- ~~a. — de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, teneinde te waarborgen dat bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zoveel mogelijk worden geclusterd dan wel anderszins ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit of het stedenbouwkundige beeld;—~~
- ~~b. — de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing ten behoeve van een optimale rendabiliteit en bereikbaarheid van de facilitaire voorzieningen;~~
- ~~c. — de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing c. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;—~~
- ~~d. — de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing teneinde de verkeersveiligheid te waarborgen.—~~

### **4.5 — Specifieke gebruiksregels**

#### *4.5.1 — Strijdig gebruik*

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

- ~~a. — bewoning; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van huisvesting aan tijdelijke werknemers verstaan, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid voor de uitoefening van enige tak van handel-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van het glastuinbouwbedrijf, alsmede het bepaalde in 4.1.2 onder e;—~~
- ~~b. — buitenopslag;~~
- ~~c. — andere agrarische bedrijven dan glastuinbouwbedrijven;~~
- ~~d. — biomassavergisting, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone — omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid'.—~~

#### 4.6 — Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.6.1 — *Omgevingsvergunning buitenopslag bij tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder c, teneinde buitenopslag bij tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de buitenopslag is noodzakelijk ten behoeve van het productieproces;
- b. de buitenopslag vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone— omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid'.
- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1;

##### 4.6.2 — *Omgevingsvergunning huisvesting tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van 4.5.1 onder a ten behoeve van huisvesting van tijdelijke medewerkers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in:
  1. of een bestaand gebouw;
  2. of een uit te breiden bestaand gebouw;
  3. of een nieuw te vestigen bedrijfsgebouw voor het tuinbouwbedrijf (niet zijnde een tuinbouwgeïncorporeerd bedrijf);
- b. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven; het bedrijfshoofd dient ter controle een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nachtregister bij te houden;
- f. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40, met dien verstande dat het totaal aantal huisvestingsplaatsen binnen deze bestemming (Agrarisch – 2) nooit hoger mag zijn dan 280;
- g. de vloeroppervlakte per huisvestingsplaats is minimaal 10 m<sup>2</sup> en maximaal 12 m<sup>2</sup>;
- h. ten behoeve van de werknemers zijn (centrale) voorzieningen aanwezig op het gebied van sanitair, koken en verzorging, de vloeroppervlakte voor deze (centrale) voorzieningen is maximaal 5 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. de huisvesting is zodanig dat geen last wordt ondervonden van de bedrijfsactiviteiten die in het bedrijfsgebouw plaatsvinden;
- j. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

1. ~~Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd-  
**erfbeplantingsplan**;~~
2. ~~Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.~~
3. ~~Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.~~
4. ~~Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.~~
5. ~~Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).~~
6. ~~Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.~~
- k. ~~Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, borgen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;~~
- l. ~~er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;~~
- m. ~~er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 4.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;~~
- n. ~~voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;~~
- o. ~~er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen van agrarische bedrijven, onder meer op het punt van geurhinder;~~
- p. ~~de feitelijke ontsluitingssituatie is toereikend voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer.~~

### 4.7 ~~Wijzigingsbevoegdheid~~

#### 4.7.1 ~~Wijziging verwijderen aanduiding tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid' te wijzigen teneinde de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid' te verwijderen, zodat ter plaatse glastuinbouwbedrijven kunnen worden gevestigd, indien:~~

- a. ~~geen redelijke invulling gegeven kan worden aan de tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid;~~
- b. ~~geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.~~

## Artikel 5 Agrarisch – 3

Omdat de bestemmingen 'Agrarisch – 1' en 'Agrarisch – 3' nagenoeg identiek zijn, zijn deze samengevoegd in 1 bestemming 'Agrarisch'. Het verschil zit in de (on)mogelijkheden voor niet-agrarische functies. Deze regeling is in het kader van de herijking van het vab-beleid opnieuw onder de loep genomen en verwerkt in de nieuwe agrarische bestemmingen. Tenslotte is voor 'Agrarisch – 1' (het voormalige LOG, landbouwontwikkelingsgebied) de gebiedsaanduiding 'overige zone – primag' opgenomen. Hiervoor zijn specifieke (extra) mogelijkheden voor locaties in het PrimAg geregeld.

Overige: zie opmerkingen bij artikel 'Agrarisch – 1'.

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. agrarisch grondgebruik;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- e. behoud en bescherming van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken;
- g. behoud en bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. biomassavergisting.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Ontwikkeling en bescherming

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik is het belangrijkste binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal aanwezige landschappelijke, hydrologische, aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden.

##### b Waterloop

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### **c Agrarisch bouwvlak**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" agrarische bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

### **d Voortuin**

De gronden, gelegen binnen een afstand van 20 meter uit de voorzijde van de aanduiding 'bouwvlak', waarop een bedrijfswoning aanwezig is, zijn tevens bestemd als voortuin bij die bedrijfswoning.

### **e Perceelontsluitingen**

Verhardingen ten behoeve van perceelontsluitingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak alsmede tussen de voorzijde van de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak en de openbare weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt.

### **f Ontwikkelingsmogelijkheden**

De ontwikkelingsmogelijkheden van de binnen deze bestemming gelegen agrarische bedrijven hangen af van de ligging van de bouwvlakken en de gewenste bedrijfsactiviteiten.

1. Ligging: deze bestemming overlapt drie (reconstructie) deelgebieden:
  - a. verwevingsgebied, te weten ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
  - b. extensiveringsgebied ("natuur" en "overig"), te weten ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur'.
2. Bedrijfsactiviteiten: de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten zijn per agrarisch bouwvlak aangeduid en onderscheiden zich in de volgende bedrijfstakken:
  - a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij of een (grondgebonden) geiten-/ schapenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - b. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - c. een intensieve veehouderij, niet zijnde een (intensieve) geiten- en/ of schapenhouderij of pelsdierhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - d. een combinatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ niet-grondgebonden';
  - e. een geiten- en/ of schapenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij';
  - f. een pelsdierhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij';

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- g. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- h. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.

### g Omschakelingsbeleid agrarische bedrijven

Het omschakelingsbeleid van agrarische bedrijven luidt als volgt:

1. omschakeling van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
2. een geiten- en/ of schapenhouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij'; omschakeling naar een geiten- en/of schapenhouderij is niet toegestaan;
3. een pelsdierhouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij'; omschakeling naar een pelsdierhouderij is niet toegestaan;
4. glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
5. intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
6. intensieve veehouderijbedrijfstakingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij', en 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden';
7. paardenhouderijen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'. Omschakeling naar een paardenhouderij is niet toegestaan, behoudens via wijziging (zie wijzigingsbevoegdheid in 5.8.3).

### h Ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf - ongeacht het bepaalde onder i - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Ten hoogste 20% van de producten hoeft niet van het eigen bedrijf afkomstig te zijn. Maximaal mag 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

### i Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten

Een niet-agrarische nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de hierna aangegeven aanduiding en wel alleen voor de activiteiten en in de maximale omvang zoals die voor de betreffende locatie hierna staan vermeld:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Max. oppervlakte
(sa-2)	specifieke vorm van agrarisch - 2	Eikenlaan 24	detailhandel in bloemen en planten	100 m <sup>2</sup>
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	Griendtsveenseweg 24/26/25a	loonbedrijf	2000 m <sup>2</sup>



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

(sa-6)	specifieke vorm van agrarisch - 6	Kanveldweg 8	loonbedrijf	2000 m <sup>2</sup>
(sa-8)	specifieke vorm van agrarisch - 8	Rodegraafweg 15	loonbedrijf	478 m <sup>2</sup>
(sa-17)	specifieke vorm van agrarisch - 17	Griendtsveenseweg 72	veehandelsbedrijf	750 m <sup>2</sup>
(sa-21)	specifieke vorm van agrarisch - 21	Breemortelweg 12a	kinderopvang	95 m <sup>2</sup>
(sa-22)	specifieke vorm van agrarisch - 22	Bakelseweg 51	pensionstalling	550 m <sup>2</sup>
(sa-25)	specifieke vorm van agrarisch - 25	Oude Peelstraat 91	huisvesting van tijdelijke werknemers tot een maximaal aantal van 40	366 m <sup>2</sup>

Opgenomen in tabel.

### **j Biomassavergisting**

Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt in ieder geval verstaan het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De mest die hierbij wordt verwerkt, dient afkomstig te zijn uit het eigen bedrijf.

Beperking tot verwevingsgebied is vervallen. Toegestaan cf A-1 en mogelijkheden Vr2014.

### **k Landschappelijke waarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden Dit betekent dat met name de volgende aspecten worden nagestreefd:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning bosovergangsgebied' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de kleinschaligheid en beslotenheid;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de karakteristieke hoogteverschillen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de hydrologie en de landschappelijke openheid.

### **l Natuurwaarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS).

### **m Recreatief medegebruik**

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

### **n Cultuurhistorie**

Ten aanzien van cultuurhistorie geldt het volgende:

1. De cultuurhistorische waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag niet onevenredig worden aangetast.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de cultuurhistorisch waarden.

### **o Aardkundig waardevol gebied**

Deze bestemming strekt mede tot het instandhouden en beschermen van de aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'. Binnen deze aanduiding zijn tevens de wijstgebieden opgenomen. Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liessel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

### **p Aan huis gebonden beroep**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

### **q Zend-/ontvangstinstallatie**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is het oprichten van een zendmast – in de vorm van een antennemast voor mobiele telefonie - toegestaan.

### **r Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen**

Voor de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' geldt dat deze bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt voor statische opslag tot een maat van maximaal 1000 m<sup>2</sup>. Indien het bestaande vloeroppervlak aan statische opslag meer bedraagt, geldt het bestaande vloeroppervlak als maximum.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### s Huisvesten van tijdelijke werknemers

Het gebruik dan wel verbouw van bedrijfsgebouwen of het plaatsen van woonunits ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, kan uitsluitend worden toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als bedoeld in 5.6.7.

### t Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

### u Veldschuur

Voor de bestaande veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' geldt dat dit gebouw mag worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik bij een woning. **Opgenomen in bestemmingsomschrijving.**

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming omschreven in 5.1.

### 5.2.2 Bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden', voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' danwel 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur', de oppervlakte bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij niet mag worden uitgebreid ten opzichte van de vóór 1 oktober 2010 aanwezige of in uitvoering zijnde bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij, dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning gebaseerd op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 1 oktober 2010;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij' de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van een geiten- en/of schapenhouderij tot 1 juni 2014 niet mag worden uitgebreid;
  3. de omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor het huisvesten van dieren pas kan worden verleend, indien is aangetoond dat het huisvesten van dieren in de nieuw op te richten gebouwen niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden;
- b. één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning.
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 5.1.2 onder i toegestane nevenactiviteit, met dien verstande dat de in 5.1.2 onder i genoemde oppervlakte als de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit geldt.

#### 5.2.3 Oppervlakte kassen

Kassen zijn op agrarische bouwvlakken uitsluitend toegestaan tot een totale bouwoppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> kassen per bouwvlak. Uitzondering hierop vormen de agrarische bouwvlakken waar blijkens de aanduiding 'glastuinbouw' reeds een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen de gronden, binnen deze aanduiding met inachtneming van het bepaalde in 5.2.4, volledig worden bebouwd met kassen.

#### 5.2.4 Maatvoering bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

<b>bedrijfsgebouwen per bouwvlak</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte kassen	n.v.t.	6,5 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte bedrijfsgebouwen (incl kassen)		12 m
dakhelling	n.v.t.	45°
<b>bedrijfswoning</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m <sup>3</sup> , voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum (zie ook hierna onder 5.2.4 onder a)	
dakhelling	12°	70°
<b>bijgebouwen tbv woonfunctie bedrijfswoning</b>	<b>max.</b>	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	15 m	
gezamenlijke oppervlakte	150 m <sup>2</sup>	
goothoogte	3 m	
bouwhoogte	6 m	
<b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>	<b>max.</b>	
hoogte mestsilo	8,5 m	
hoogte overige silo's	12 m	
hoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m	
hoogte antennes	10 m	
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m	

- a. Bij het bepalen van de maximale inhoud van de bedrijfswoningen dient het volgende in acht genomen te worden: indien een bedrijfswoning onderdeel is van een bestaand woonboerderijpand, dan is verbouw en gebruik van de voormalige

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

agrarische in pandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan; de in pandige stalgedeelten worden bij herbouw uitsluitend meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van de bedrijfswoning, indien en voor zover op basis van het bepaalde in 42.7 omgevingsvergunning is verkregen.

- b. Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen.

#### 5.2.5 *Maatvoering bebouwing buiten bouwvlak*

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, alsmede het bepaalde onder e en f. Hiervoor geldt het volgende:

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken; met dien verstande dat het oprichten van:
  - 1. perceelsafscheidings niet is toegestaan, behoudens voor zover het betreft open afrasteringen;
  - 2. silo's niet zijn toegestaan;
  - 3. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, worden geacht te voldoen aan het plan; nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op het agrarisch bouwvlak.
- b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m met dien verstande dat informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen van bewegwijzering maximaal 3 m hoog mogen zijn.
- c. Voor de antennemast voor mobiele telefonie, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', gelden de volgende maatvoeringseisen:
  - 1. de maximale hoogte van de mast bedraagt 40 m;
  - 2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
  - 3. de maximale hoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt 3 m.
- d. Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening, en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' is de bestaande veldschuur toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2' mag eenmalig bebouwing worden vergund tot een maximale omvang van 158 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte en een nokhoogte van 5,5 m.

#### 5.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing op een agrarisch bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' waarop reeds een "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van dat monument, onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.4.1 Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.6 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. 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 bedrijf dan wel grotendeels (= minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.1.2 onder h en i
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van huisvesting aan tijdelijke werknemers verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- f. het gebruiken van meer dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- g. biomassavergisting, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

#### 5.5.2 *Afhankelijke woonruimte*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.6.1 *Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder i, teneinde als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kinderboerderij, theehuis/theetuin, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, groepsaccommodatie en daarmee qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ondergeschikte verbredingsactiviteiten vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- c. indien sprake is van verblijfsrecreatieve activiteiten, geldt als belangrijke randvoorwaarde dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de draagkracht van het gebied mag niet worden overschreden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- k. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1.

#### 5.6.2 *Omgevingsvergunning agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit* **PM**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder i teneinde niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van een agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- c. de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- d. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1.

#### 5.6.3 Omgevingsvergunning agrarisch verwante nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder i teneinde niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van een agrarisch verwante toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- c. de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- d. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1.

#### 5.6.4 Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder i teneinde nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- b. de bruto vloeroppervlakte van bestaande bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 appartementen toegestaan; per appartement is maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak toegestaan;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1.

#### 5.6.5 *Omgevingsvergunning statische opslag als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder r jo 5.5.1 onder b teneinde niet-agrarische activiteiten in de vorm van statische opslag als nevenactiviteit toe te staan binnen een agrarisch bouwvlak waar geen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' is opgenomen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. het totale vloeroppervlak van de statische opslag en eventuele andere niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1.

#### 5.6.6 *Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) niet-agrarisch of voormalig agrarisch bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;  
Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.  
Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

#### 5.6.7 Omgevingsvergunning huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, ofwel in een bestaande bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven;
- h. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 tot maximaal 12 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 6;
- j. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit wordt geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor zover het woonunits betreft, geldt tevens als voorwaarde dat er voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting elders in de gemeente ontbreken;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
  - p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - q. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1;

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

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

#### 5.7.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.7.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 5.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

#### 5.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 5.7.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding	- er mag geen aantasting plaatsvinden van

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

<p>'wro-zone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van houtopstanden;</li> <li>- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- het diepploegen van de bodem;</li> <li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;</li> <li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li> </ul>	<p>de hydrologische eigenschappen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden</li> </ul>
<p><b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b></p>	<p><b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b></p>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het verwijderen van houtopstanden;</li> <li>- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;</li> <li>- aanleg van beplantingen;</li> <li>- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;</li> <li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li> </ul>	<p>er mag geen aantasting plaatsvinden van het zichtbare reliëfverschil en de landschappelijke openheid</p>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning bosovergangsgebied':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van houtopstanden;</li> <li>- het verwijderen van landschapselementen</li> <li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen</li> </ul>	<p>er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke karakteristiek van beslotenheid en kleinschaligheid</p>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het verwijderen van houtopstanden;</li> <li>- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;</li> <li>- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;</li> <li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen.</li> </ul>	<p>er mag geen onomkeerbare aantasting plaatsvinden van de aardkundige waarden</p>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van wegen en paden;</li> </ul>	<p>er mag geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

<ul style="list-style-type: none"><li>- het wijzigen van het profiel van waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan;</li><li>- het veranderen van de karakteristieke percelering;</li><li>- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;</li><li>- aanleg van beplantingen;</li><li>- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li><li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;</li><li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li></ul>	
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden':</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het aanbrengen van houtopstanden;</li><li>- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li><li>- het diepploegen van de bodem;</li><li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;</li><li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- er mag geen aantasting plaatsvinden van de hydrologische eigenschappen;</li><li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden</li></ul>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen':</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;</li><li>- het verlagen, vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;</li><li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li><li>- het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter)</li><li>- vellen of rooien van houtgewas</li><li>- het dempen van poelen, sloten en greppels</li><li>- aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen</li><li>- het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland</li><li>- het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 60 cm</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone mag niet worden geschaad;</li><li>- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li></ul>

### 5.8 Wijzigingsbevoegdheid

#### 5.8.1 Wijziging t.b.v. vergroting en/of vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- 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 op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan;
- c. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde paardenhouderijen, geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha; in afwijking hiervan geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
  2. voor paardenhouderijen geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
  3. voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderijen) geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 1,5 ha;
  4. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd;
  5. voor intensieve veehouderijen of combinatiebedrijven met een intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' kan vergroting en/of vormverandering plaatsvinden naar een omvang van maximaal 1,5 ha. Hierbij dient aangetoond te worden dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij; hierbij wordt tenminste aangetoond dat:
    - aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
    - zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
    - de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en de gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is;
  6. voor intensieve veehouderijen of combinatiebedrijven met een intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur' danwel 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' geldt het volgende:
    - vergroting is niet toegestaan;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- vormverandering is toegestaan, waarbij de oppervlakte bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij niet mag worden uitgebreid ten opzichte van de vóór 1 oktober 2010 aanwezige of in uitvoering zijnde bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij, dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning gebaseerd op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 1 oktober 2010;
- 7. vergroting van het bouwvlak is tot 1 juni 2014 niet toegestaan ten behoeve van een geiten- of schapehouderij;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;  
indien er sprake is van uitbreiding van een bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderijbedrijf, dan wordt ten minste 10% van het bouwvlak aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- e. In geval van vergroting van het bouwvlak vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van de bestaande aanduiding 'bouwvlak' geschrapt;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.

#### 5.8.2 Wijziging differentiatievlak voeropslag

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, waar vee wordt gehouden, buiten het bouwvlak een differentiatievlak op te nemen en ter plaatse van dat differentiatievlak voerplaten voor voeropslag toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- a. deze wijziging kan niet worden toegepast voorzover het oprichten van voerplaten past binnen een bouwvlak dat ingevolge de wijzigingsbevoegdheid in 5.8.1 kan worden vergroot;
- b. het oprichten van voerplaten buiten het bouwvlak is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. het differentiatievlak wordt opgenomen aansluitend aan het bouwvlak.

#### 5.8.3 *Wijziging omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen dit plan wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden agrarisch bedrijf of combinatiebedrijf naar een paardenhouderij waarbij het bouwvlak deels mag worden vergroot of verkleind en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- e. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast en de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 5.8.4 *Wijziging toevoegen bedrijfswoning*

~~Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het bouwen van een eerste bedrijfswoning toe te laten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- ~~a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf;~~
- ~~b. er mag geen sprake zijn van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;~~
- ~~c. uit een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet blijken dat het hebben van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;~~
- ~~d. de woning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;~~
- ~~e. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;~~
- ~~f. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;~~
- ~~g. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;~~
- ~~h. de nieuwe woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;~~
- ~~i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;~~
- ~~j. overtollige bebouwing wordt gesloopt;~~
- ~~k. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;~~
- ~~l. de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt verwijderd;~~
- ~~m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.~~

### 5.8.5 *Wijziging in woondoeleinden / splitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de in pandige stal / het in pandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bedrijfswoning 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. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- g. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning;  
voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt, waarbij voorts geldt dat bij sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, het genoemde oppervlak van 150 m<sup>2</sup> mag worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
  3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
    - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
    - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
  4. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

#### Woningsplitsing

- h. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand;
- i. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- j. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m<sup>3</sup> bedragen;
- k. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
- l. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- m. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;
- 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.** met het initiatief (wijziging in wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
- q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.
- r. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Wonen.

#### 5.8.6 *Wijziging t.b.v. ecologische verbindingszone*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 14 Natuur eventueel in combinatie met de bestemming Artikel 19 Water, danwel Artikel 20 Water - EHS ter realisatie van een ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het Waterschap Aa en Maas;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.

#### 5.8.7 *Wijziging t.b.v. agrarisch technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant ten behoeve van het toestaan van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "ruimte-voor-ruimte";
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met slechts enkele werknemers;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- e. transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een als zodanig aangeduide "gebiedsontsluitingsweg", aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;
- n. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Bedrijf - Agrarisch verwant;
- o. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf - Agrarisch verwant' bedraagt niet meer dan 1,5 ha.

### 5.8.8 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Recreatie teneinde hergebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor recreatieve activiteiten, zoals kinderboerderij, kampeerboerderijen, kamphuizen, kaasboerderijen en overeenkomstige bedrijven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met slechts enkele werknemers;
- c. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- d. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, kaasboerderij en theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- e. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kampeerboerderij/groepsaccommodatie/ kamphuizen en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat trekkershutten niet zijn toegestaan;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- g. maximaal 500 m<sup>2</sup> mag voor deze functie worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 7', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 10', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 11', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 13' en 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 14', waarbinnen maximaal 750 m<sup>2</sup> voor deze functie mag worden aangewend;
- h. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 0,5 ha;
- i. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- k. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- m. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- o. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) bij de erfinrichting;
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- p. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- q. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- r. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- s. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;
- t. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Recreatie.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 5.8.9 Wijziging t.b.v. situering trekkershutten

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Recreatie, teneinde binnen een voormalig agrarisch bouwvlak de situering van trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. in totaal mag per voormalig agrarisch bedrijf 500 m<sup>2</sup> aaneengesloten grond worden meegenomen in deze wijzigingsbevoegdheid;
- b. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
  1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m<sup>2</sup> ;
  2. goothoogte: max. 2,20 m;
  3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- c. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- d. opslag is niet toegestaan;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- g. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j. permanente bewoning is niet toegestaan;
- k. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- l. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- m. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- p. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Recreatie.

#### 5.8.10 Wijziging t.b.v. niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Bedrijf teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 5.8.7, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijziging kan uitsluitend worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur' en/of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster (numeriek)' of 'wro-zone wijzigingsgebied wijzigingsgebied kernrandzone (numeriek);
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met slechts enkele werknemers;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- f. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels opgenomen Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbare bedrijven;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;
- h. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- i. maximaal 400 m<sup>2</sup> mag voor deze functie worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 5' en 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 13', waarbinnen maximaal 600 m<sup>2</sup> voor deze functie mag worden aangewend;
- j. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen met een maximum omvang van 200 m<sup>2</sup>;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- m. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  - 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- r. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- s. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;
- t. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot 'Bedrijf';
- u. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>.

#### 5.8.11 *Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen met een aanduiding ten behoeve van statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 5.8.5 doorlopen;
- c. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- f. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan;
- g. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd bedrijf;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- o. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfplantingsplan*.
  - 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- p. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;
- r. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Wonen. De regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

#### 5.8.12 *Wijziging huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde huisvesting van tijdelijke werknemers binnen het agrarisch bouwvlak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, ofwel in een bestaande bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten" opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;
- c. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in woonunits;
- d. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- g. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven; het bedrijfshoofd dient ter controle een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nachregister bij te houden;
- h. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 tot maximaal 12 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;
- j. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit wordt geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor zover het woonunits betreft, geldt tevens als voorwaarde dat er voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting elders in de gemeente ontbreken;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbeplantingsplan*;
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- r. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen van agrarische bedrijven, onder meer op het punt van geurhinder;
- s. de feitelijke ontsluitingssituatie is toereikend voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer;
- t. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 5.1.

#### 5.8.13 *Wijzigen verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten'*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten' te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 5.8.12 onder e t/m s.

## Artikel 6 Agrarisch met waarden – Landschap

Omdat de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschap' grotendeels overeenkomen, zijn deze samengevoegd in 1 bestemming 'Agrarisch met waarden'. In AW-NL zijn geen agrarische bouwvlakken opgenomen in AW-L wel. Voor de regeling maakt dit niet uit omdat deze regeling gekoppeld is aan de intekende bouwvlakken. Het verschil zit verder in wel of niet aanwezige waarden. Deze waarden zijn al aangeduid en worden overgenomen als gebiedsaanduiding. De specifieke regelingen voor deze waarden zijn overgenomen in de nieuwe bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ook de groenblauwe mantel is geregeld in deze bestemming (voorheen AW-L) met een gebiedsaanduiding.

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' strekt de bestemming tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden van de groenblauwe mantel;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- e. behoud en bescherming van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied';
- f. behoud en ontwikkeling van landschapselementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken;
- h. behoud en bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing', het behoud van de landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. doeleinden van openbaar nut;
- m. biomassavergisting.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Ontwikkeling en bescherming

Binnen deze bestemming is het beleid zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke-, natuur, geomorfologische hydrologische, archeologische en cultuurhistorische waarden.

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### **b Waterloop**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **c Agrarisch bouwvlak**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijktens de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" agrarische bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

### **d Voortuin**

De gronden, gelegen binnen een afstand van 20 meter uit de voorzijde van de aanduiding 'bouwvlak' waarop een bedrijfswoning aanwezig is, zijn tevens bestemd als voortuin bij die bedrijfswoning

### **e Perceelontsluitingen**

Verhardingen ten behoeve van perceelontsluitingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak alsmede tussen de voorzijde van de aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak en de openbare weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt.

### **f Ontwikkelingsmogelijkheden**

De ontwikkelingsmogelijkheden van de binnen deze bestemming gelegen agrarische bedrijven hangen af van de ligging van de bouwvlakken en de gewenste bedrijfsactiviteiten.

1. Ligging: deze bestemming overlapt twee (reconstructie) deelgebieden:
  - a. verwevingsgebied, te weten ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
  - b. extensiveringsgebied ("natuur" en "overig"), te weten ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig'.
2. Bedrijfsactiviteiten: de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten zijn per agrarisch bouwvlak aangeduid en onderscheiden zich in de volgende bedrijfstakken:
  - a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij of een (grondgebonden) geiten-/ schapenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - b. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - c. een intensieve veehouderij, niet zijnde een (intensieve) geiten- en/ of schapenhouderij of pelsdierhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - d. een combinatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ niet-grondgebonden';
  - e. een geiten- en/ of schapenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij';

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- f. een pelsdierhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij';
- g. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- h. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.

### **g Omschakelingsbeleid agrarische bedrijven**

Het omschakelingsbeleid van agrarische bedrijven luidt als volgt:

1. omschakeling van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
2. omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
3. een geiten- en/ of schapenhouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij'; omschakeling naar een geiten- en/of schapenhouderij is niet toegestaan;
4. een pelsdierhouderij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij'; omschakeling naar een pelsdierhouderij is niet toegestaan;
5. glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
6. intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
7. intensieve veehouderijbedrijfstakingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij', en 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden';
8. Omschakeling naar een paardenhouderij is niet toegestaan, behoudens via wijziging (zie wijzigingsbevoegdheid in 6.8.2).
9. Glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'. Omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

### **h Ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit**

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf - ongeacht het bepaalde onder i - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Ten hoogste 20% van de producten hoeft niet van het eigen bedrijf afkomstig te zijn. Maximaal mag 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

### **i Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten**

Een niet-agrarische nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de hierna aangegeven aanduiding en wel alleen voor de activiteiten en in de maximale omvang zoals die voor de betreffende locatie hierna staat vermeld:

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Max. bebouwde oppervlakte
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	Bij Oostappen 4/4a	educatieboerderij en groepsaccommodatie	250 m <sup>2</sup>
(sa-5)	specifieke vorm van agrarisch - 5	Helmondsingel 140	loonbedrijf	1000 m <sup>2</sup>
(sa-9)	specifieke vorm van agrarisch - 9	Brouwhuisweg 47	theehuis/-tuin met multifunctionele expositieruimte	250 m <sup>2</sup>
(sa-12)	specifieke vorm van agrarisch - 12	Leegveld 3	loonbedrijf	250 m <sup>2</sup>
(sa-13)	specifieke vorm van agrarisch - 13	Veghelsedijk 14	tractorhandel, inclusief buitenopslag van max. 20 tractoren	1400 m <sup>2</sup>
(sa-14)	specifieke vorm van agrarisch - 14	Grientsveenseweg 80	theehuis/met multifunctionele expositieruimte	55 m <sup>2</sup>
(sa-16)	specifieke vorm van agrarisch - 16	Zonnewende 24	veehandelsbedrijf	500 m <sup>2</sup>
(sa-18)	specifieke vorm van agrarisch - 18	Snoertsebaan 8	bed&breakfast boerengolf	250 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>
(sa-19)	specifieke vorm van agrarisch - 19	Paardekopweg 10	loonbedrijf	2223 m <sup>2</sup>
(sr-5)	specifieke vorm van recreatie - 5	Bruggenseweg 10	(kinder)feestjes	285 m <sup>2</sup>
(sa-23)	specifieke vorm van agrarisch - 23	Griendtsveenseweg 88	pensionstalling	1000 m <sup>2</sup>
(sa-24)	specifieke vorm van agrarisch - 24	Kanaalstraat 16	pensionstalling	900 m <sup>2</sup>
(sa-26)	specifieke vorm van agrarisch - 26	Leegveld 8/8a	ontvangstruimte en recreatieve nevenactiviteit	156 m <sup>2</sup>
(sa-27)	specifieke vorm van agrarisch - 27	Hazeldonkseweg 9	recreatiewoning	121 m <sup>2</sup>

In tabel overgenomen.

**j Biomassavergisting**

Onder gebruik overeenkomstig de bestemming wordt in ieder geval verstaan het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'. De mest die hierbij wordt verwerkt, dient afkomstig te zijn uit het eigen bedrijf.

**k Natuur en landschap**

Behoud, herstel en ontwikkeling landschappelijke en natuurwaarden

Dit betekent dat met name de volgende aspecten worden nagestreefd:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de hydrologie en de landschappelijke openheid;

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de karakteristieke hoogteverschillen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingszones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS).

### **I           Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

### **m           Cultuurhistorie**

Ten aanzien van cultuurhistorie geldt het volgende:

1. De cultuurhistorische waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag niet onevenredig worden aangetast.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden.

### **n           Aardkundig waardevol gebied**

Deze bestemming strekt mede tot het instandhouden en beschermen van de aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'. Binnen deze aanduiding zijn tevens de wijstgebieden opgenomen. Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liessel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

### **o           Aan huis gebonden beroep**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### **p Zend-/ontvangstinstallatie**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is het oprichten van een zendmast - in de vorm van een antennemast voor mobiele telefonie - toegestaan.

### **q Huisvesten van tijdelijke werknemers**

Het gebruik dan wel verbouw van bedrijfsgebouwen of het plaatsen van woonunits ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers kan uitsluitend worden toegestaan bij omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.5.

### **r Nutsvoorzieningen**

Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

### **s Solitair agrarisch bedrijfsgebouw**

Voor het bestaande solitair agrarisch bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitair agrarisch bedrijfsgebouw', geldt dat dit bedrijfsgebouw mag worden gebruikt voor grondgebonden agrarische doeleinden.

## **6.2 Bouwregels**

### *6.2.1 Algemeen*

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming omschreven in 6.1.

### *6.2.2 Bebouwing binnen agrarisch bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

1. een rijhal uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'; voor de paardenhouderijen geldt voor een rijhal een maximaal toegestaan bebouwde oppervlak van 1000 m<sup>2</sup> per paardenhouderij;
2. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden/ intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij/ grondgebonden', voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' danwel 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur', de oppervlakte bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij niet mag worden uitgebreid ten opzichte van de vóór 1 oktober 2010 aanwezige of in uitvoering zijnde bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij, dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning gebaseerd op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 1 oktober 2010;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapehouderij' de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van een geiten- en/of schapehouderij tot 1 juni 2014 niet mag worden uitgebreid;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

4. de omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor het huisvesten van dieren pas kan worden verleend, indien is aangetoond dat het huisvesten van dieren in de nieuw op te richten gebouwen niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden;
- b. één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 6.1.2 onder i toegestane nevenactiviteit, met dien verstande dat de in 6.1.2 onder i genoemde oppervlakte als de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit geldt.

#### 6.2.3 Oppervlakte kassen

Kassen zijn op agrarische bouwvlakken uitsluitend toegestaan bij omgevingsvergunning als opgenomen in 6.4.2. Uitzondering hierop vormen de agrarische bouwvlakken waar blijkens de aanduiding 'glastuinbouw' reeds een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen de gronden binnen deze aanduiding, met inachtneming van het bepaalde in 6.2.4, volledig worden bebouwd met kassen.

#### 6.2.4 Maatvoering bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

<b>bedrijfsgebouwen per bouwvlak</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte kassen	n.v.t.	6,5 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte bedrijfsgebouwen (incl kassen)		12 m
dakhelling	n.v.t.	45°
<b>bedrijfswoning</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m <sup>3</sup> , voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum (zie ook hierna onder 6.2.4 onder a)	
dakhelling	12°	70°
<b>bijgebouwen tbv woonfunctie bedrijfswoning</b>	<b>max.</b>	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	15 m	
gezamenlijke oppervlakte	150 m <sup>2</sup>	
goothoogte	3 m	
bouwhoogte	6 m	
<b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>	<b>max.</b>	
hoogte mestsilos	8,5 m	
hoogte overige silo's	12 m	

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

hoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m
hoogte antennes	10 m
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m

- a. Bij het bepalen van de maximale inhoud van de bedrijfswoningen dient het volgende in acht genomen te worden: indien een bedrijfswoning onderdeel is van een bestaand woonboerderijpand, dan is verbouw en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan; de inpandige stalgedeelten worden bij herbouw uitsluitend meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van de bedrijfswoning, indien en voor zover op basis van het bepaalde in artikel 42.7 omgevingsvergunning is verkregen;
- b. Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen.

### 6.2.5 Maatvoering buiten agrarisch bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, alsmede het bepaalde in sub e. Hiervoor geldt het volgende:

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van:
  1. perceelsafscheidingen niet is toegestaan, behoudens voor zover het betreft open afrasteringen;
  2. silo's niet zijn toegestaan;
  3. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het bouwwerken betreft) niet zijn toegestaan (zie omgevingsvergunning ex art. 6.4.3) (voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, is het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing ex art. 6.7.4);
  4. wildnetten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wildnetten' is toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.
- b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen van bewegwijzering maximaal 3 m hoog mogen zijn.
- c. Voor de antennemast voor mobiele telefonie, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' gelden de volgende maatvoeringeisen:
  1. de maximale hoogte van de mast bedraagt 40 m;
  2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
  3. de maximale hoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt 3 m.
- d. Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening, en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - solitair agrarisch bedrijfsgebouw' is de bestaande veldschuur toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 6.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

### 6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bebouwing op een agrarisch bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' waarop reeds een "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van dat monument, onevenredig wordt aangetast;
- b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden.

### 6.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 6.4.1 *Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.6 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

#### 6.4.2 *Omgevingsvergunning oppervlakte teeltondersteunende kassen op agrarisch bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde teeltondersteunende kassen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf; Hiertoe vraagt het bevoegd gezag advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. op een agrarisch bouwvlak mag de oppervlakte van teeltondersteunende kassen niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;
- a. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### 6.4.3 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.5 onder a teneinde bouwwerken in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, zoals wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en tot een maximum van 1 ha; alsmede boomteelthekken; een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- c. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1.

## 6.5 **Specifieke gebruiksregels**

### 6.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. 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 bedrijf dan wel grotendeels (= minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder h en i;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van huisvesting aan tijdelijke werknemers verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- e. het plaatsen van kampeermiddelen; met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- f. het gebruiken van meer dan één bouwlaag binnen bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- g. biomassavergisting, anders dan bedoeld onder 6.1.2 onder j.

### 6.5.2 *Afhankelijke woonruimte*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

## **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.6.1 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder i, teneinde als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kinderboerderij, theehuis/theetuin, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, groepsaccommodatie en daarmee qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ondergeschikte verbredingsactiviteiten vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- c. indien sprake is van verblijfsrecreatieve activiteiten, geldt als belangrijke randvoorwaarde dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de draagkracht van het gebied mag niet worden overschreden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- k. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1;

### *6.6.2 Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder i teneinde nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- b. de bruto vloeroppervlakte van bestaande bebouwing, welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 appartementen toegestaan; per appartement is maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak toegestaan;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### 6.6.3 *Omgevingsvergunning statische opslag als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder i jo 6.5.1 onder b teneinde niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van statische opslag toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige bebouwing;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. het totale vloeroppervlak van de statische opslag en eventuele andere niet-agrarische nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1;

### 6.6.4 *Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) niet-agrarisch of voormalig agrarisch bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 6.6.5 Omgevingsvergunning huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, ofwel in een bestaande bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven;
- h. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 tot maximaal 12 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 6;
- j. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit wordt geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor zover het woonunits betreft, geldt tevens als voorwaarde dat er voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting elders in de gemeente ontbreken;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1;

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

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

#### 6.7.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 6.7.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 6.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 6.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

#### 6.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 6.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 6.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 6.7.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het verwijderen van perceelsrandbegroeiingen in de vorm van bomen en struiken;	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
het aanbrengen van lage en hoge (voorzover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, in de vorm van insectengaas, afdekfolies, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelschermen e.d.	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. er mag geen aantasting plaatsvinden van het ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf' zichtbare reliëfverschil; 3. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden;
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone -	- er mag geen aantasting plaatsvinden van de hydrologische eigenschappen;

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening****Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden': - het aanbrengen van houtopstanden; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het diepploegen van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning waardevol reliëf': - het verwijderen van houtopstanden; - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - aanleg van beplantingen; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	er mag geen aantasting plaatsvinden van het zichtbare reliëfverschil en de landschappelijke openheid
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied': - het verwijderen van houtopstanden; - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen.	er mag geen onomkeerbare aantasting plaatsvinden van de aardkundige waarden
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied': - het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van wegen en paden; - het wijzigen van het profiel van waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan; - het veranderen van de karakteristieke parcelering; - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - aanleg van beplantingen; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele)	er mag geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

ondergrondse leidingen; en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen': - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m <sup>2</sup> ; - het verlagen, vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; - het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter) - vellen of rooien van houtgewas - het dempen van poelen, sloten en greppels - aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen - het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland - het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 60 cm	- het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone mag niet worden geschaad; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel': - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup> - afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem - vellen of rooien van houtgewas - het dempen van poelen, sloten en greppels - het graven van poelen, sloten en greppels - de aanleg van drainage	ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mogen de werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken tot gevolg hebben;

### 6.8 Wijzigingsbevoegdheid

#### 6.8.1 Wijziging vergroting en/of vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- 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 op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- c. er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d. de vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:
1. voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat vergroting van het bouwvlak met 15% is toegestaan of tot een omvang van maximaal 1,5 ha, als het bouwvlak na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
  2. voor intensieve veehouderijen of combinatiebedrijven met een intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' kan vergroting en/of vormverandering plaatsvinden naar een omvang van maximaal 1,5 ha. Hierbij dient aangetoond te worden dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij; hierbij wordt tenminste aangetoond dat:
    - aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
    - zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
    - de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en de gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is;
  3. voor intensieve veehouderijen of combinatiebedrijven met een intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur' danwel 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' geldt het volgende:
    - vergroting is niet toegestaan;
    - vormverandering is toegestaan, waarbij de oppervlakte bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij niet mag worden uitgebreid ten opzichte van de vóór 1 oktober 2010 aanwezige of in uitvoering zijnde bedrijfsbebouwing t.b.v. een intensieve veehouderij, dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning gebaseerd op een vóór 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 1 oktober 2010;
  4. voor glastuinbouwbedrijven is vergroting van het bouwvlak niet toegestaan;
- e. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van de bestaande aanduiding 'bouwvlak' geschrapt;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfplantingsplan**;  
indien er sprake is van uitbreiding van een bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderijbedrijf, dan wordt ten minste 10% van het bouwvlak aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- g. In geval van vergroting van het bouwvlak vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.
  - h. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.2 *Wijziging omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen dit plan wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden agrarisch bedrijf of combinatiebedrijf naar een paardenhouderij waarbij het bouwvlak deels mag worden vergroot of verkleind en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. voor een rijhal geldt een maximaal toegestaan bebouwde oppervlak van 1000 m<sup>2</sup> per paardenhouderij;
- d. paardenbakken moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
  - g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - h. het nieuwe bouwvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; hierbij komt de bestaande aanduiding 'bouwvlak' deels te vervallen en het overgebleven deel wordt geschrapt;
  - i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.3 *Wijziging in woondoeleinden / splitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 23 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bedrijfswoning 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. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- g. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt, waarbij voorts geldt dat bij sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, het genoemde oppervlak van 150 m<sup>2</sup> mag worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
  - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
  - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
  - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
  - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
  - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

### Woningsplitsing

- h. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand;
- i. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- j. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m<sup>3</sup> bedragen;
- k. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
- l. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- m. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;
- 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. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; hierbij komt de bestaande aanduiding 'bouwvlak' deels te vervallen en het overgebleven deel wordt geschrapt;
- q.** met het initiatief (wijziging in wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
- r. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

### 6.8.4 Wijziging toevoegen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het bouwen van een eerste bedrijfswoning toe te laten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. er mag geen sprake zijn van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;
- c. uit een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet blijken dat het hebben van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. de woning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- e. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- f. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- g. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- h. de nieuwe woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- k. de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt verwijderd;
- l. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.5 *Wijziging t.b.v. ecologische verbindingszone*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 14 Natuur eventueel in combinatie met de bestemming Artikel 19 Water, danwel Artikel 20 Water - EHS ter realisatie van een ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het Waterschap Aa en Maas;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.6 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Artikel 15 Recreatie teneinde hergebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor recreatieve activiteiten, zoals kampeerboerderijen, kamphuizen, kaasboerderijen en overeenkomstige bedrijven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met slechts enkele werknemers;
- c. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, kaasboerderij en theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- e. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kampeerboerderij/groepsaccommodatie/ kamphuizen en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat trekkershutten niet zijn toegestaan;
- f. uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan; bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. maximaal 500 m<sup>2</sup> mag voor deze functie worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - ontwikkelingscluster 4', 'wro-zone - ontwikkelingscluster 8', 'wro-zone - ontwikkelingscluster 10', 'wro-zone - ontwikkelingscluster 11', 'wro-zone - kernrandzone 1', 'wro-zone - kernrandzone 7', 'wro-zone - kernrandzone 10', 'wro-zone - kernrandzone 11', 'wro-zone - kernrandzone 13' en 'wro-zone - kernrandzone 14', waarbinnen maximaal 750 m<sup>2</sup> voor deze functie mag worden aangewend;
- h. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 0,5 ha;
- j. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger, te weten een kampeerterrein of vakantiecentrum met keuken;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) bij de erfinrichting;
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- s. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- t. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; hierbij komt de bestaande aanduiding 'bouwvlak' deels te vervallen en het overgebleven deel wordt geschrapt;
- u. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.7 *Wijziging t.b.v. situering trekkershutten*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Artikel 15 Recreatie teneinde binnen een voormalig agrarisch bouwvlak de situering van trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' of 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur';
- b. in totaal mag per voormalig agrarisch bedrijf 500 m<sup>2</sup> aaneengesloten grond worden meegenomen in deze wijzigingsbevoegdheid;
- c. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
  1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m<sup>2</sup>;
  2. goothoogte: max. 2,20 m;
  3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- d. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- e. opslag is niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- h. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- k. permanente bewoning is niet toegestaan;
  - l. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
  - n. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
  - o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - p. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan hierbij komt de bestaande aanduiding 'bouwvlak' deels te vervallen en het overgebleven deel wordt geschrapt;
  - q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.8 *Wijziging t.b.v. niet-agrarische bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Artikel 8 Bedrijf teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijziging kan uitsluitend worden toegepast binnen gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster (numeriek)' of 'wro-zone wijzigingsgebied kernrandzone (numeriek);
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met slechts enkele werknemers;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- f. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels opgenomen Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbare bedrijven;
- g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- h. maximaal 400 m<sup>2</sup> mag voor deze functie worden aangewend, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'binnen de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 5' en 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 13', waarbinnen maximaal 600 m<sup>2</sup> voor deze functie mag worden aangewend;
- i. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in te plaatse vervaardigde goederen;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- m. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd ***erfbeplantingsplan***.
  - 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- r. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot 'Bedrijf';
- s. de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;
- t. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 6.8.9 Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen met een aanduiding ten behoeve van statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 6.8.3 doorlopen;
- c. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- g. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan;
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- p. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfplantingsplan**.
  2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- r. de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden;
- s. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 6.8.10 *Wijziging huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde huisvesting van tijdelijke werknemers binnen het agrarisch bouwvlak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, ofwel in een bestaande bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. ter plaatse van het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning als bedoeld onder a. wordt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten" opgenomen, hetgeen inhoudt dat huisvesting van arbeidsmigranten in het bedrijfsgebouw dan wel de bedrijfswoning is toegestaan, waarbij aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden moet worden voldaan;
- c. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in woonunits;
- d. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf; hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden;
- f. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen voor het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- g. de huisvesting mag maximaal 12 maanden per kalenderjaar bedragen, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar op een locatie mag verblijven; het bedrijfshoofd dient ter controle een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nachregister bij te houden;
- h. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 tot maximaal 12 m<sup>2</sup> per huisvestingsplaats;
- i. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;
- j. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit wordt geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor zover het woonunits betreft, geldt tevens als voorwaarde dat er voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van huisvesting elders in de gemeente ontbreken;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. voor zover geen gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd ***erfbeplantingsplan***;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
  - p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - q. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  - r. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen van agrarische bedrijven, onder meer op het punt van geurhinder;
  - s. de feitelijke ontsluitingssituatie is toereikend voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer;
  - t. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 6.1.

### 6.8.11 *Wijzigen verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten'*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten' te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake meer van een noodzaak van de huisvesting in een agrarisch bedrijfsgebouw of bedrijfswoning voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; dan wel
- b. op een andere manier kan in de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien;
- c. niet langer wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 6.8.10 onder e t/m s.

## Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Zie opmerkingen bij artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud en bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken;
- f. extensief recreatief medegebruik.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Ontwikkeling en bescherming

Binnen deze bestemming is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als en verder ontwikkelen van de ecologische, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden en natuurwetenschappelijke kwaliteiten.

##### b Waterloop

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

##### c Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. binnen deze bestemming ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren. Het betreft hier EHS-gebieden die nog een regulier landbouwkundig gebruik kennen, maar die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur;



## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS).

### **d Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.; deze voorzieningen worden uitsluitend door middel van een afwijking dan wel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden toegestaan.

### **e Cultuurhistorie**

Ten aanzien van cultuurhistorie geldt het volgende:

1. De cultuurhistorische waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' mag niet onevenredig worden aangetast.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de cultuurhistorisch waarden.

### **f Aardkundig waardevol gebied**

Deze bestemming strekt mede tot het instandhouden en beschermen van de aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'. Binnen deze aanduiding zijn tevens de wijstgebieden opgenomen. Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liesel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

### **g Solitair agrarisch bedrijfsgebouw**

Voor het bestaande solitair agrarisch bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitair agrarisch bedrijfsgebouw', geldt dat dit bedrijfsgebouw mag worden gebruikt voor grondgebonden agrarische doeleinden.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming omschreven in 7.1.

#### 7.2.2 Maatvoering bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede het bepaalde onder c. Hiervoor geldt het volgende:

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van:
  1. perceelsafscheidingen niet is toegestaan, behoudens voor zover het betreft open afrasteringen;
  2. sleufsilos niet zijn toegestaan;
  3. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan;
  4. wildnetten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wildnetten' is toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.
- b. Voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik zijn niet toegestaan. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen van bewegwijzering maximaal 3 m hoog mogen zijn.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - solitair agrarisch bedrijfsgebouw' is de bestaande veldschuur toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. 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 bedrijf dan wel grotendeels (= minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen; met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;
- e. het verwerken van mest.

## 7.5 Afwijken van de bouwregels

### 7.5.1 *Omgevingsvergunning extensief recreatieve voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder c teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van extensief recreatieve voorzieningen toe te staan, zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen van bewegwijzering maximaal 3 m hoog mogen zijn; een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;
- b. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 7.1.

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

### 7.6.1 *Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 7.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

### 7.6.2 *Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 7.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

### 7.6.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 7.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 7.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 7.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

### 7.6.4 *Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het verwijderen van houtopstanden	1. de activiteiten zijn noodzakelijk in het kader van bos- en/of natuurbeheer; 2. de verwijdering van houtopstanden mag geen onevenredige aantasting

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

	<p>betekenen van de aanwezige natuurwaarden;</p> <p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</p>
<p>het diepploegen en diepwoelen van de bodem</p>	<p>1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering</p> <p>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf</p> <p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast;</p> <p>4. de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;</p>
<p>het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem</p>	<p>1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering</p> <p>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf</p> <p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</p> <p>4. de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;</p>
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen</p>	<p>1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;</p> <p>2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning laanbeplanting' mag er geen aantasting plaatsvinden van de aangegeven landschapselementen;</p> <p>3. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;</p> <p>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast;</p>
<p>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</p>	<p>1. de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;</p> <p>2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning - aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</p>

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebiedecologische verbindingzone / watersystemen':</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het aanleggen van paden;</li><li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;</li><li>- het verlagen, vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;</li><li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li><li>- het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter)</li><li>- vellen of rooien van houtgewas</li><li>- het dempen van poelen, sloten en greppels</li><li>- het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland</li><li>- het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 60 cm</li></ul>	<p>- het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone mag niet worden geschaad;</p> <p>- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>. de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;</p>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied':</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van wegen en paden;</li><li>- het wijzigen van het profiel van waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan;</li><li>- het veranderen van de karakteristieke percelering;</li><li>- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;</li><li>- aanleg van beplantingen;</li><li>- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li><li>- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen;</li><li>- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;</li></ul>	<p>er mag geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden;</p> <p>. de aanwezige natuurwaarden mogen niet worden aangetast;</p>

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *7.7.1 Wijziging t.b.v. ecologische verbindingszone*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 14 Natuur eventueel in combinatie met de bestemming Artikel 19 Water, danwel Artikel 20 Water - EHS ter realisatie van een ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het Waterschap Aa en Maas;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 7.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

### *7.7.2 Wijziging t.b.v. Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen deze gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 14 Natuur, indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als natuurgebied, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- b. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- c. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuurgebied in te richten;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

**Verplaatst naar algemene wijzigingsbevoegdheden en gekoppeld aan de aanduiding EHS.**

## Artikel 8 Bedrijf

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven, met bijbehorende bouwwerken en (groen)voorzieningen en overeenkomstig de in 8.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

Een en ander met dien verstande dat:

- de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 14' mede zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden;
- de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 24' mede zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden, onderwijsdoeleinden en het houden van evenementen, een en ander met bijbehorende groenvoorzieningen.
- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning natuurwaarden' de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden; **verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding**
- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden van de groenblauwe mantel; **verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding**
- ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verwijderd' gronden zijn aangegeven, die geen deel meer uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS); **verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding**

#### 8.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de onderstaande aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

Afkorting	Aan-duiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte *	Maximale bebouwde oppervlakte* na uitbreiding als bedoeld in 8.3.1
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Hemelrijkseweg 18	aannemersbedrijf	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - 2	Langstraat 146	autopoetsbedrijf	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> + 15%

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

<b>Afkorting</b>	<b>Aan- duiding</b>	<b>Adres</b>	<b>Toegestane activiteit</b>	<b>Bestaande bebouwde opper- vlakte *</b>	<b>Maximale bebouwde oppervlakte* na uitbreiding als bedoeld in 8.3.1</b>
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	Heitrak 12b	betonfabriek	1570 m <sup>2</sup>	1390 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-4)	specifieke vorm van bedrijf - 4	Langstraat 142a	constructiebedrijf	1787 m <sup>2</sup>	1787 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 8	Loon 34	caravanonderhou- dsbedrijf	553 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-9)	specifieke vorm van bedrijf - 9	Goorweg 4	caravanstalling	7697 m <sup>2</sup>	7697 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-10)	specifieke vorm van bedrijf - 10	Heieindseweg 3	statische opslag	3630 m <sup>2</sup>	3630 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-11)	specifieke vorm van bedrijf - 11	Liesselseweg 215/217	dakdekkersbedrijf	560 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-13)	specifieke vorm van bedrijf - 13	Brouwhuisweg 50/52	diepvriesbedrijf	781 m <sup>2</sup>	781 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - 14	Bronweg 3	drinkwaterwinbed- rijf	1540 m <sup>2</sup>	1540 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-16)	specifieke vorm van bedrijf - 16	Langstraat 130	garagebedrijf	681 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-17)	specifieke vorm van bedrijf - 17	Liesselseweg 199	garagebedrijf	466 m <sup>2</sup>	geen uitbreiding
(sb-18)	specifieke vorm van bedrijf - 18	Loon 31/31a	garagebedrijf	338 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-19)	specifieke vorm van bedrijf - 19	Neerkantseweg 31	garagebedrijf	805 m <sup>2</sup>	805 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-20)	specifieke vorm van bedrijf - 20	Regenweg 42	garagebedrijf	729 m <sup>2</sup>	729 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-21)	specifieke vorm van bedrijf - 21	Schansweg 22	garagebedrijf/ver- kooppunt motorbrandstof- fen	789 m <sup>2</sup>	789 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-23)	specifieke vorm van bedrijf - 23	Blokhuisweg 2	garage-/ bergingsbedrijf	676 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-24)	specifieke vorm van bedrijf - 24	Bruggenseweg 11 11b/c	hippisch centrum	14698 m <sup>2</sup>	14698 m <sup>2</sup> + 15%



VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Afkorting	Aan- duiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde opper- vlakke *	Maximale bebouwde oppervlakte* na uitbreiding als bedoeld in 8.3.1
(sb-27)	specifieke vorm van bedrijf - 27	Langstraat 138/142	hoveniersbedrijf/ tuincentrum	1831 m <sup>2</sup>	1831 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-28)	specifieke vorm van bedrijf - 28	Beuzen 7	houtslepersbedrijf	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-29)	specifieke vorm van bedrijf - 29	Langstraat 134	bandenreparatieb edrijf/ handelsbedrijf in tractoren	733 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-49)	specifieke vorm van bedrijf - 49	Moorveld 12	metaalbewerking sbedrijf	998 m <sup>2</sup>	geen uitbreiding
(sb-50)	specifieke vorm van bedrijf - 50	Vlierdenseweg 238	metaalbewerking sbedrijf	1020 m <sup>2</sup>	1020 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-51)	specifieke vorm van bedrijf - 51	Liesselseweg 214/214b	metaalrecycling	529 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-52)	specifieke vorm van bedrijf - 52	Liesselseweg 186	taxibedrijf	228 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-53)	specifieke vorm van bedrijf - 53	Snoertsebaan 22	taxibedrijf	2412 m <sup>2</sup>	2194 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-54)	specifieke vorm van bedrijf - 54	Neerkantseweg 12	transportbedrijf	575 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-57)	specifieke vorm van bedrijf - 57	Soemeersingel 97	extensieve zakelijke dienstverlening	370 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup> + 15%
(sb-58)	specifieke vorm van bedrijf - 58	Helmondsingel 131	groen- en grondrecyclings bedrijf, zie hiervoor 8.1.2 onder e		
(sb-59)	specifieke vorm van bedrijf - 59	Rijntjesdijk/ Vuurpad	afsluiterschema gas en afblaasfaciliteit	105 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup> + 15%
(vml)	verkooppu nt motorbrand stoffen met lpg	Zinkskesweg 1/ Rijksweg A67	verkooppunt motorbrandstoffe n	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> + 15%

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Afkorting	Aan- duiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde opper- vlakke *	Maximale bebouwde oppervlakte* na uitbreiding als bedoeld in 8.3.1
(zo)	zend-/ ontvangstin- stallatie	Zinkskesweg 1/ Rijksweg A67	zend-/ en ontvangstinstalla- tie	behorend bij 'verkooppu- nt motorbrand- stoffen met lpg'	

\* incl. overkappingen, en excl. bedrijfswoning en de bij de woonfunctie behorende bijgebouwen

Vertaald in bestemmingsomschrijving en gebruiksregels; tabel naar gebruiksregels. Laatste kolom tbv uitbreiding verwerkt in voorwaarden regels voor afwijken van de bouwregels; totale toegestane bebouwde oppervlakte berekend (i.p.v. + 15%).

### b Bedrijf

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf toegestaan **Verplaatst naar bouwregels onder 'algemeen'**..

### c Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt.

**Verplaatst naar bouwregels gebouwen.**

### d Aan huis gebonden beroep

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

**Verplaatst naar specifieke gebruiksregels.**

### e Specifieke vorm van bedrijf - 58

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' gelden de volgende bepalingen:

1. kantoren uitsluitend zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van een bedrijf, waarbij per bedrijfskavel het kantoorgedeelte ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt, tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. de vestiging van inrichtingen waarop artikel 41 van de Wet geluidhinder van toepassing is niet is toegestaan;
3. detailhandel is niet toegestaan;
4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
5. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen zijn toegestaan.

Verplaatst naar specifieke gebruiksregels.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de bedrijvigheid overeenkomstig de onder 8.1.2 onder a genoemde Staat van niet-agrarische bedrijven.

#### 8.2.2 Situering gebouwen

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' buiten het bouwvlak het bestaande receptiegebouw is toegestaan.

Afwijking (sb-58) opgenomen onder bouwregels gebouwen.

#### 8.2.3 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>bedrijfsgebouwen</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte	deze mag niet meer bedragen dan de per functie in 8.1.2 onder a aangegeven <b>bestaande bebouwde oppervlakte</b> , met dien verstande dat het mogelijk is, om, door middel van een daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheid in 8.3.1 hiervan af te wijken	
<b>bedrijfswoning</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
inhoud	maximaal 750 m <sup>3</sup> , voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum (zie ook hierna onder a.).	
dakhelling	12°	45°
<b>bijgebouwen tbv bedrijfswoning</b>	<b>max.</b>	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	15 m	
gezamenlijke oppervlakte	150 m <sup>2</sup>	
goothoogte	3 m	
bouwhoogte	5,5 m	

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

<b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>	<b>max.</b>
hoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m
antennes	12 m
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' silo's max. 20 m hoog mogen zijn

- a. Bij het bepalen van de maximale inhoud van de bedrijfswoningen dient het volgende in acht genomen te worden: indien een bedrijfswoning onderdeel is van een bestaand woonboerderijpand, dan is verbouw en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan; de inpandige stalgedeelten worden bij herbouw uitsluitend meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van de bedrijfswoning, indien en voor zover op basis van het bepaalde in artikel 42.7 omgevingsvergunning is verkregen.
- b. Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen;

### 8.2.4 Specifieke vorm van bedrijf - 58

In afwijking van het bepaalde onder 8.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' de volgende bouwregels, voor zover in 8.2.3 hiervoor regels zijn opgenomen:

- a. het bestemmingsvlak mag worden bebouwd tot ten hoogste 80%;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. de afstand van de bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m met dien verstande dat in de achterste en zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen 8 m.

Afwijkingen/ aanvullingen (sb-58) a t/m c opgenomen onder bouwregels gebouwen.

Afwijking (sb-58) d opgenomen onder bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

Verplaatst naar bouwregels gebouwen.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Omgevingsvergunning t.b.v. uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3, teneinde de in de "Staat van niet-agrarische bedrijven" in artikel 8.1.2 onder a opgenomen *bestaande bebouwde oppervlakte* bedrijfsbebouwing – binnen de planperiode - te kunnen vergroten, mits

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan per bedrijf is opgenomen in artikel 8.1.2 onder a laatste kolom: *maximale bebouwde oppervlakte na uitbreiding als bedoeld in 8.3.1*;
- b. zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- c. de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag (zuinig ruimtegebruik);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- h. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

### 8.3.2 *Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.5 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

## 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 8.4.1 *Strijdig gebruik*

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. 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;
- b. voor detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. voor andere doeleinden dan de in 8.1.2 onder a opgenomen bedrijfsactiviteiten;  
**Niet nodig, volgt uit bestemmingsomschrijving in combinatie met tabel gebruiksregels, dus hier geschrapt.**
- e. voor het plaatsen van kampeermiddelen;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- f. buitenopslag is niet toegestaan behoudens buitenopslag van zand, grind en grond bij een loonbedrijf, tot een maximum van 1000 m<sup>3</sup>.

Loonbedrijf is geregeld in Bedrijf – Agrarisch verwant, dus uitzondering hier geschrapt.

### 8.4.2 Afhankelijke woonruimte

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

Naar algemene gebruiksregels.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.5.1 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

Naar algemene afwijkingsregels.

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

### 8.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning natuurwaarden' gelegen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 8.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Omgevingsvergunningplicht betreft gebiedsaanduiding, verplaatst naar algemene aanduidingsregels.

### 8.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 8.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- het kappen/vellen van bomen in het kader van de bosbouw en houtproductie, mits vervangende herplant plaatsvindt.

### 8.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 8.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuurwaarden. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 8.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

### 8.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen blijvende aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden, tenzij natuurcompensatie plaatsvindt voor deze aantasting;*)
het verwijderen van houtopstanden	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden, tenzij natuurcompensatie plaatsvindt voor deze aantasting*)

\*)

- er moet een nieuwe gelijkwaardige ecologische samenhang worden bereikt;
- de nieuwe natuurwaarden moeten van gelijke aard zijn;
- de compenserende maatregelen moeten een areaal beslaan dat ten minste even groot is als het gebied waarover de ingreep zich uitstrekt;
- de aard en omvang van de compensatie worden mede bepaald door de invloeden die de ingreep uitoefent op zijn omgeving en de aard van het gebied waar compensatie plaatsvindt;
- de compenserende maatregelen moeten in beginsel plaatsvinden in de omgeving van de ingreep;
- de compenserende maatregelen moeten passen binnen (inter)gemeentelijke landschapsbeleidsplannen;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

- g. een duurzame inrichting en beheer van het compensatiegebied moeten gewaarborgd zijn;
- h. er moet worden gestreefd naar robuustheid in groene structuren;
- i. de compenserende maatregelen moeten worden zeker gesteld voorafgaand aan de instemming van de provincie met de ingreep, zowel op het punt van de planologische regeling als op het punt van de feitelijke uitvoering.

### 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 8.7.1 *Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. toevoeging van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2.3;
- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- g. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;
- i. er is uitsluitend een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- j. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- k. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- n. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbeplantingsplan*;



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- r. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- s. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 8.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 8.7.2 *Wijziging naar Bedrijf - Agrarisch verwant*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde een agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. toevoeging van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2.3;
- f. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- i. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 1,5 ha;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de omvang van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5000 m<sup>2</sup>;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' is uitsluitend een bedrijf toegestaan in maximaal milieucategorie 2;
- l. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbepantingsplan*;
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- o. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- p. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- q. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 8.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

#### 8.7.3 Wijziging in woondoeleinden / splitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in

- 1. de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of woonboerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft woonboerderijpanden met cultuurhistorische waarde, woningsplitsing worden toegestaan; en in
- 2. de aanliggende agrarische gebiedsbestemming Agrarisch - 3, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. voor zover sprake is van een woonboerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m<sup>2</sup> worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
  - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
  - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
  - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
  - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
  - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- g. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand;
- h. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- i. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m<sup>3</sup> bedragen;
- j. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder d. is bij splitsing niet van toepassing;
- k. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- l. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- o. met het initiatief (wijziging in wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbeplantingsplan*;
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 8.1 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving;
- q. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Wonen.

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### *8.7.4 Wijzigingsbevoegdheid specifieke vorm van bedrijf - 58*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 58' de bestemming van de gronden te wijzigen om andersoortige bedrijfsactiviteiten dan groen- en grondrecyclingsbedrijf toe te staan in de categorieën 3 en 4 mits door middel van een milieutoets wordt aangetoond dat de nieuwe activiteiten op het vlak van milieuhygiëne niet een hogere belasting veroorzaken dan een groen- en grondrecyclingsbedrijf. Bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht bodem en water alsmede de verkeersaantrekking.

[Nog specifiek overnemen?](#)

## Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven;
  - b. agrarisch technisch hulpbedrijven;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en (groen)voorzieningen en overeenkomstig de in 9.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving, en met dien verstande dat:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden van de groenblauwe mantel.  
Verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding.

#### 9.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de onderstaande aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

Afkorting	Aan- duiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde opper- vlakte *	Maximale bebouwde opper- vlakte* na uitbreiding als bedoeld in 9.3.1
(sb-5)	specifieke vorm van bedrijf - 5	Zinkskeslaan 2	champignonmestc omposterings bedrijf	5813 m <sup>2</sup>	4730 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-6)	specifieke vorm van bedrijf - 6	Neerkantseweg 11	champignonmestb ewerking en - handelsbedrijf	884 m <sup>2</sup>	884 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	Neerkantseweg 37	composthandel	388 m <sup>2</sup>	388 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-12)	specifieke vorm van bedrijf - 12	Heieindseweg 12	dierenpension	954 m <sup>2</sup>	954 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-15)	specifieke vorm van bedrijf - 15	Oude Neerkantseweg 9	fouragehandel	1322 m <sup>2</sup>	1058 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-25)	specifieke vorm van bedrijf – 25	Berktsedijk 5a	hondenkennel	552 m <sup>2</sup>	552 m <sup>2</sup> + 25%
Afkorting	Aan-	Adres	Toegestane	Bestaande	Maximale

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

	<b>duiding</b>		<b>activiteit</b>	<b>bebouwde oppervlakte *</b>	<b>bebouwde oppervlakte* na uitbreiding als bedoeld in 9.3.1</b>
(sb-26)	specifieke vorm van bedrijf - 26	Hoogdonkseweg 4a/4b	hoveniersbedrijf	590 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-30)	specifieke vorm van bedrijf - 30	Belgerenseweg 39	loonbedrijf	1570 m <sup>2</sup>	1256 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-31)	specifieke vorm van bedrijf - 31	Griendtsveenseweg 33/35	loonbedrijf	3860 m <sup>2</sup>	3860 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-32)	specifieke vorm van bedrijf - 32	Heitrak 14	loonbedrijf	689 m <sup>2</sup>	689 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-33)	specifieke vorm van bedrijf - 33	Hazeldonkseweg 11	loonbedrijf	1959 m <sup>2</sup>	1959 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-34)	specifieke vorm van bedrijf - 34	Hogbrug 3	loonbedrijf	1400 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-35)	specifieke vorm van bedrijf - 35	Korte Zeilkens 20	loonbedrijf	1848 m <sup>2</sup>	1848 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-36)	specifieke vorm van bedrijf - 36	Kwadestaartweg 9/9a	loonbedrijf	3803 m <sup>2</sup>	3043 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-37)	specifieke vorm van bedrijf - 37	Loon 66	loonbedrijf	863 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-38)	specifieke vorm van bedrijf - 38	Lupinenweg 8 / Zonnewende19	loonbedrijf/ mestverwerkingsbedrijf	5018 m <sup>2</sup>	4059 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-39)	specifieke vorm van bedrijf - 39	Meistraat 47	loonbedrijf	2435 m <sup>2</sup>	1789 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-40)	specifieke vorm van bedrijf - 40	Neerkantseweg 10	loonbedrijf	2167 m <sup>2</sup>	2167 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-41)	specifieke vorm van bedrijf - 41	Maasveld 4	agrarisch technisch hulpbedrijf	1727 m <sup>2</sup>	1727 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-42)	specifieke vorm van bedrijf - 42	Wittedijk 8	loonbedrijf	1807 m <sup>2</sup>	geen uitbreiding
(sb-43)	specifieke vorm van bedrijf - 43	Voorpeelweg 12	loonbedrijf	197 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-44)	specifieke vorm van bedrijf - 44	Voorpeelweg 28	loonbedrijf	1245 m <sup>2</sup>	1245 m <sup>2</sup> + 25%
<b>Afkorting</b>	<b>Aan- duiding</b>	<b>Adres</b>	<b>Toegestane activiteit</b>	<b>Bestaande bebouwde</b>	<b>Maximale bebouwde</b>

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

				opper- vlakte *	opper- vlakte* na uitbreiding als bedoeld in 9.3.1
(sb-45)	specifieke vorm van bedrijf - 45	Goorweg 17	landbouwmechanis- atiebedrijf	1857 m <sup>2</sup>	1486 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-46)	specifieke vorm van bedrijf - 46	Neerkantseweg 9	landbouwmechanis- atiebedrijf	1740 m <sup>2</sup>	1740 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-47)	specifieke vorm van bedrijf - 47	Leenselweg 6	landbouwmechanis- atie- en handelsbebedrijf	4056 m <sup>2</sup>	3250 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-48)	specifieke vorm van bedrijf - 48	Vestingweg 3	landbouwmechanis- atie- en handelsbedrijf	6393 m <sup>2</sup>	5946 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-55)	specifieke vorm van bedrijf - 55	Liesselseweg 214a	veetransportbedrijf	1330 m <sup>2</sup>	1126 m <sup>2</sup> + 25%
(sb-56)	specifieke vorm van bedrijf - 56	Korte Zeilkens 2/4	veetransportbedrijf	879 m <sup>2</sup>	879 m <sup>2</sup> + 25%

\* incl. overkappingen, en excl. bedrijfswoning en de bij de woonfunctie behorende bijgebouwen)

Vertaald in bestemmingsomschrijving en gebruiksregels; tabel naar gebruiksregels. Laatste kolom tbv uitbreiding verwerkt in voorwaarden regels voor afwijken van de bouwregels. Totale toegestane bebouwde oppervlakte berekend (i.p.v. + 25%).

### b Bedrijf

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf toegestaan. **Verplaatst naar bouwregels onder 'algemeen'**.

### c Bedrijfswoningen

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt. **Verplaatst naar bouwregels hoofdgebouw.**

### d Aan huis gebonden beroep

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. **verplaatst naar specifieke gebruiksregels**

## 9.2 Bouwregels

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de bedrijvigheid overeenkomstig de onder 9.1.2 onder a genoemde Staat van niet-agrarische bedrijven.

### 9.2.2 Situering gebouwen

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### 9.2.3 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>bedrijfsgebouwen</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte	deze mag niet meer bedragen dan de per functie in 9.1.2 onder a aangegeven <b>bestaande bebouwde oppervlakte</b> , met dien verstande dat het mogelijk is, om, door middel van een daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheid in 9.3.1 hiervan af te wijken	
<b>bedrijfswoning</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
inhoud	maximaal 750 m <sup>3</sup> , voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum (zie ook hierna onder a.).	
dakhelling	12°	45°
<b>bijgebouwen tbv bedrijfswoning</b>		<b>max.</b>
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning		15 m
gezamenlijke oppervlakte		150 m <sup>2</sup>
gothoogte		3 m
bouwhoogte		5,5 m
<b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>		<b>max.</b>
hoogte erfafscheidingen		1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m
antennes		12 m
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' silo's max. 20 m hoog mogen zijn

- a. Bij het bepalen van de maximale inhoud van de bedrijfswoningen dient het volgende in acht genomen te worden: indien een bedrijfswoning onderdeel is van een bestaand woonboerderijpand, dan is verbouw en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan; de inpandige stalgedeelten worden bij herbouw uitsluitend meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van de bedrijfswoning, indien en voor zover op basis



van het bepaalde in artikel 42.7 omgevingsvergunning is verkregen.

- b. Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen.

#### *9.2.4 Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *9.3.1 Omgevingsvergunning t.b.v. uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3, teneinde de in de "Staat van niet-agrarische bedrijven" in artikel 9.1.2 onder a opgenomen *bestaande bebouwde oppervlakte* bedrijfsbebouwing – binnen de planperiode - te kunnen vergroten, mits

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan per bedrijf is opgenomen in artikel 9.1.2 onder a laatste kolom: *maximale bebouwde oppervlakte na uitbreiding als bedoeld in 9.3.1*;
- b. zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- c. de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag (zuinig ruimtegebruik);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- h. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende waarden.

#### *9.3.2 Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.4 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

#### 9.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. 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;
- b. voor detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. voor andere doeleinden dan de in 9.1.2 onder a opgenomen bedrijfsactiviteiten;  
**Niet nodig, volgt uit bestemmingsomschrijving in combinatie met tabel gebruiksregels, dus hier geschrapt.**
- e. voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- f. buitenopslag is niet toegestaan behoudens buitenopslag van zand, grind en grond bij een loonbedrijf, tot een maximum van 1000 m<sup>3</sup>.

#### 9.4.2 Afhankelijke woonruimte

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

### 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 9.5.1 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

**Naar algemene afwijkingsregels verplaatst.**

#### 9.5.2 *Buitenopslag loonbedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 onder f teneinde opslag van zand, grind en grond bij een loonbedrijf (buitenopslag) toe te kunnen staan tot een maximum van 2500 m<sup>3</sup> indien:

- a. de opslag tijdelijk is en niet langer dan één jaar zal plaatsvinden;
- b. een gedegen landschappelijke inpassing plaats vindt middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbeplantingsplan*;**
- c. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

## 9.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 9.6.1 *Wijziging naar andere vorm van verwant of technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
- c. toevoeging van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 9.2.3;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 1,5 ha;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de omvang van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5000 m<sup>2</sup>;
- j. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- k. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- m. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- o. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfplantingsplan*;
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- p. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- q. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- r. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 9.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming.

#### 9.6.2 Wijziging in woondoeleinden / splitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in

- 1. de bestemming Artikel 23 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of woonboerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft woonboerderijpanden met cultuurhistorische waarde, woningsplitsing worden toegestaan; en in
- 2. de aanliggende agrarische gebiedsbestemming Artikel 3 Agrarisch - 1, Artikel 5 Agrarisch - 3, Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschap of Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

een ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. voor zover sprake is van een woonboerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

m<sup>2</sup> per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m<sup>2</sup> worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
  3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
    - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
    - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
    - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.
- g. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand;
- h. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- i. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m<sup>3</sup> bedragen;
- j. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder f. is bij splitsing niet van toepassing;
- k. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- l. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- o. met het initiatief (wijziging in wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbeplantingsplan*;
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 9.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;
- q. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Wonen.

## Artikel 10 Bos

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

#### 10.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
  - c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen van amfibieën, bosvogels en plantengedassen;
  - d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten zoals heide, stuifzand, poelen, vijvers en paden;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken;  
**Verplaatst naar algemene aanduidingsregels.**
  - f. behoud en ontwikkeling van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied';  
**Verplaatst naar algemene aanduidingsregels.**
  - g. behoud en bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden;
  - h. waterhuishoudkundige doeleinden;
  - i. vrije meandering van de beek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - meanderzone';
  - j. een africhtterrein voor een politiehondenclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 8';
  - k. een motorclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 9';
  - l. recreatief medegebruik;
  - m. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
  - n. voorzieningen van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### 10.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### **a Landschappelijke en ecologische waarden**

Voor landschappelijke en ecologische waarden geldt het volgende:

3. binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden; **verwerkt in bestemmingsomschrijving.**

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;  
**vertaald in regeling gebiedsaanduiding.**
5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS);  
**vertaald in regeling gebiedsaanduiding.**
6. ter plaatse van de aanduiding 'ehs - toegevoegd' zijn gronden aangegeven, die deel uit (gaan) maken van de ecologische hoofdstructuur (EHS).  
**vertaald in regeling gebiedsaanduiding. Moet dit zo nog geregeld worden?**

### **b Aardkundig waardevol gebied**

Deze bestemming strekt mede tot het instandhouden en beschermen van de aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'. Binnen deze aanduiding zijn tevens de wijstgebieden opgenomen. Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liesel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

**vertaald in regeling gebiedsaanduiding.**

### **c Cultuurhistorie**

Ten aanzien van cultuurhistorie geldt het volgende:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de cultuurhistorisch waarden.

**vertaald in regeling gebiedsaanduiding**

### **d Waterloop**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden. **Verwijderd. Op grond van bestemmingsomschrijving zijn alle gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, onnodige dubbeling.**

### **e Nutsvoorzieningen**

Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. **Opgenomen in bestemmingsomschrijving.**

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met een maximale bouwhoogte van 2 m, alsmede gebouwen ten dienste van schuilgelegenheden en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. informatievoorzieningen, entreevoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 m;
- b. schuilvoorzieningen zijn ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik toegestaan in de vorm van een bouwwerk, geen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- c. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

Maatvoering in tabelvorm opgenomen.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

#### 10.3.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik 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, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 9';
- c. het plaatsen van kampeermiddelen.

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

#### 10.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 10.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 10.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. het kappen/vellen van bomen in het kader van de bosbouw en houtproductie, mits vervangende herplant plaatsheeft.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 10.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 10.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 10.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 10.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

### 10.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheid vindt plaats in het kader van bos- of natuurbeheer
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	<ol style="list-style-type: none"><li>1. deze werkzaamheden vindt plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li><li>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf</li><li>3. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'</li><li>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;</li><li>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li><li>6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</li></ol>
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	<ol style="list-style-type: none"><li>1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li><li>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf</li><li>3. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'</li><li>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;</li><li>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de</li></ol>

VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

	<p>mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen</p>	<p>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;</p> <p>2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden</p> <p>3. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'</p> <p>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;</p> <p>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>
<p>het aanbrengen van ondergrondse leidingen</p>	<p>1. er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden</p> <p>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'</p> <p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;</p> <p>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied': - het wijzigen van het profiel van wegen en paden; - het wijzigen van het profiel van waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan; - het veranderen van de karakteristieke percelering;	er mag geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden
--	---

## Artikel 11 Groen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing, alsmede een kabel- en leidingenstrook, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'ehs - toegevoegd' gronden zijn aangegeven, die deel uit (gaan) maken van de ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede een ontsluitingspunt die uitkomt op de Helmondsingel ter hoogte van Helmondsingel 131.

**Bestemmingsomschrijving puntsgewijs opgenomen.**

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. lichtmasten maximaal 10 m hoog mogen zijn;
- b. verkeersborden en andere verkeersvoorzieningen alsmede geluidwerende voorzieningen, informatieborden en kunstobjecten maximaal 3 m hoog mogen zijn.

**Aangepast in bouwhoogte 'overige bouwwerken'.**

**Maatvoering in tabelvorm opgenomen.**

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering en de afmetingen van bebouwing;
- de situering van in - en uitritten, gebouwen ten openbare nutte.

Deze nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. wanneer dit noodzakelijk is ten behoeve van de verkeersveiligheid.

### 11.4 Specifieke gebruiksregels

#### 11.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden voor opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### Artikel 12 Horeca

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

##### 12.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

##### 12.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

#### a Staat van horecadoeleinden

Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan de horecadoeleinden genoemd in de navolgende Staat van horecadoeleinden:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande opp. bedrijfsbebouwing, incl. dienstwoning in m <sup>2</sup>
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	Langstraat 140	café en garagebedrijf	cafe: 158 m <sup>2</sup> garagebedrijf: 190 m <sup>2</sup>
(sh-2)	specifieke vorm van horeca - 2	Liesselseweg 183	café	385 m <sup>2</sup>

#### b Bedrijf

Per bestemmingsvlak is maximaal één horecabedrijf toegestaan.

#### c Bedrijfswoning

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

#### d Aan huis gebonden beroep

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 12.2 Bouwregels

##### 12.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met inbegrip van maximaal één vrijstaande of inpandige bedrijfswoning per bestemmingsvlak.

##### 12.2.2 Situering- en maatvoeringseisen

De bebouwing dient aan het volgende te voldoen:

- a. indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan per functie is aangegeven onder 12.1.2 onder a, eenmalig te verhogen met maximaal 15%;
- c. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m; en met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen niet hoger zijn dan 6 m.

**Maatvoering in tabelvorm opgenomen.**

### 12.2.3 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

## 12.3 Afwijken van de bouwregels

### 12.3.1 *Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- b. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- c. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

### 12.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen;
- e. horecadoeleinden in de vorm van discotheken, bardancings en seksinrichtingen.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### 12.4.2 *Afhankelijke woonruimte*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

## 12.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 12.5.1 *Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

**Verplaatst naar algemene regels.**

## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

#### 13.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden in de vorm van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, lichamelijke en geestelijke volksgezondheid;

De verschillende doeleinden opgenomen in een begripsomschrijving van 'maatschappelijke voorzieningen', in plaats van in de bestemmingsomschrijving. een en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### 13.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Staat van maatschappelijke doeleinden

Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan de maatschappelijke doeleinden genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke doeleinden:

Afkorting	Aan- duiding	Toegestane activiteit	Instelling	Adres	Bestaande opp. gebouwen (excl. dienst- woning)
(sm-1)	specifieke vorm van maatschap pelijk - 1	internaat	internaat Vreekwijk	Mr. De Jonglaan 4 -6 -8	6829 m <sup>2</sup>
(sm-2)	specifieke vorm van maatschap pelijk - 2	opslagterrein civiele verdediging		Oude Peelstraat 95	6675 m <sup>2</sup>
(sm-3)	specifieke vorm van maatschap pelijk - 3	molen		Molenhuisweg 4a	57 m <sup>2</sup>
(sm-4)	specifieke vorm van maatschap pelijk - 4	jongerenverenig ing	Jong Nederland	Hazeldonkseweg 1a	409 m <sup>2</sup>
(sm-5)	specifieke vorm van maatschap pelijk - 5	jongerenverenig ing	Jong Nederland	Hanenbergweg 3	190 m <sup>2</sup>
(sm-6)	specifieke vorm van maatschap pelijk - 6	schuttersgilde	schuttersgild e St. Hubertus	Tramweg ong	114 m <sup>2</sup>



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Afkorting	Aanduiding	Toegestane activiteit	Instelling	Adres	Bestaande opp. gebouwen (excl. dienstwoning)
(sm-7)	specifieke vorm van maatschappelijk - 7	schuttersgilde	schuttersgilde St. Joris	Strijpen ong	65 m <sup>2</sup>
(sm-8)	specifieke vorm van maatschappelijk - 8	begraafplaats		Hazaldonksedreef	0 m <sup>2</sup>
(sm-9)	specifieke vorm van maatschappelijk - 9	begraafplaats		ten zuiden van Rijntjesdijk	0 m <sup>2</sup>

Naam instelling niet meer opgenomen.

### **b Bedrijfswoningen**

Uitsluitend bij het internaat (sm-1) zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan.

Ook bij deze bedrijfswoning

## **13.2 Bouwregels**

### *13.2.1 Toegestane bebouwing*

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

### *13.2.2 Maatvoerings- en situeringseisen*

De bouwwerken dienen te voldoen aan het volgende:

- de bebouwde oppervlakte die per functie is aangegeven onder 13.1.2 onder a mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 8 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' dat de bouwhoogte en goothoogte 12,5 m mogen bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' geldt dat de afstand tot de as van de weg waaraan gebouwd wordt niet minder dan 15 m mag bedragen;
- de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>; de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4,5 m en de bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 m;
- bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m; en met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- g. indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### 13.2.3 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

## 13.3 Specifieke gebruiksregels

### 13.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. woondoeleinden; **toegevoegd: 'met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen'.**
- d. voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- e. seksinrichtingen.

## 13.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 13.4.1 *Wijziging naar Bos*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' wijzigen in de bestemming Artikel 10 Bos, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- b. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- c. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuurgebied in te richten;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

## Artikel 14 Natuur

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling landschappelijke en natuurwaarden;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen van amfibieën, bosvogels en plantengesellschaften;
  - c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten zoals, stuifzand, heide, poelen, vijvers en paden;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken; **verplaatsen naar algemene aanduidingsregels**
  - e. behoud en bescherming van aardkundige waarden; **koppelen aan gebiedsaanduiding en regelen in algemene aanduidingsregels**
  - f. waterhuishoudkundige doeleinden;
  - g. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden; **koppelen aan gebiedsaanduiding en regelen in algemene aanduidingsregels**
  - h. extensief recreatief medegebruik;
  - i. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
  - j. recreatief verblijf ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
  - k. voorzieningen van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### 14.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

**Verwijderd, bescherming concreet vertaald in gebiedsaanduiding en/of verplaatst naar bestemmingsomschrijving.**

#### **a Landschappelijke en ecologische waarden**

Voor landschappelijke en ecologische waarden geldt het volgende:

1. binnen deze bestemming is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### **b Cultuurhistorie**

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de cultuurhistorisch waarden.

### **c Aardkundig waardevol gebied**

Deze bestemming strekt mede tot het instandhouden en beschermen van de aardkundig waardevolle gebieden, in het bijzonder ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied'. Binnen deze aanduiding zijn tevens de wijstgebieden opgenomen. Wijst betreft een unieke combinatie van hydrologische, aardkundige, landschappelijke en ecologische verschijnselen die zich voordoen langs breuken in de aardlagen die de in oost-Brabant gelegen Peelhorst flankeren. Dit manifesteert zich het duidelijkst op de lijn Liesel-Deurne-Bakel-Gemert-Boekel-Uden-Nistelrode.

### **d Waterloop**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **e Nutsvoorzieningen**

Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

## **14.2 Bouwregels**

**Gesplitst in bouwregels voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Maatvoering in tabelvorm opgenomen.**

### *14.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met een maximale bouwhoogte van 2 m, alsmede gebouwen ten dienste van schuilvoorzieningen en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- informatievoorzieningen, entreevoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 m;
- schuilvoorzieningen zijn ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik toegestaan in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', en uitsluitend met de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

### *14.2.2 Recreatiewoning*

Voor een recreatiewoning gelden de volgende bepalingen:

- Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is maximaal één recreatiewoning toegestaan.
- Recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar de woning is gesitueerd ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan of op of na dat tijdstip rechtens mogen bestaan krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning die is aangevraagd voor dat tijdstip.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- c. De recreatiewoning dient te voldoen aan de volgende maatvoering:
  1. De bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 45 m<sup>2</sup>.
  2. De inhoud mag niet meer bedragen dan 175 m<sup>3</sup>.
  3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,75 m; de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m.
  4. De bebouwde oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>; de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m.

Bouwregels in tabel opgenomen.

### 14.3 Specifieke gebruiksregels

#### 14.3.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik 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 permanente bewoning van recreatiewoningen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen.

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

#### 14.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 14.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 14.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 14.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 14.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 14.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 14.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 14.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige	Criteria voor verlening van de
------------------------------	--------------------------------

**VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

<b>werken/werkzaamheden</b>	<b>omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het verwijderen van houtopstanden	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. indien deze werkzaamheid plaatsvindt in het kader van bos- of natuurbeheer</li> <li>2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</li> <li>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;</li> <li>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li> </ol>
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. indien deze werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li> <li>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf</li> <li>3. ter plaatse van de aanduiding wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</li> <li>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;</li> <li>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</li> <li>6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</li> </ol>
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. indien deze werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li> <li>2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf</li> </ol>

VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

	<p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</p> <p>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad;</p> <p>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen</p>	<p>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;</p> <p>2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden</p> <p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</p> <p>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad;</p> <p>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>
<p>het aanbrengen van ondergrondse leidingen</p>	<p>1. indien geen blijvende aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuurwaarden</p> <p>2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig</p>

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

	<p>waardevol gebied' mogen deze aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast</p> <p>3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad;</p> <p>4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;</p> <p>5. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' mag er geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>
<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied':</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het wijzigen van het profiel van wegen en paden;</li><li>- het wijzigen van het profiel van waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan;</li><li>- het veranderen van de karakteristieke percelering;</li></ul>	<p>er mag geen aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden</p>



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### Artikel 15 Recreatie

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

##### 15.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden, conform de in 15.1.2 onder a opgenomen Staat van recreatieve voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4', te weten "recreatiebedrijf De Bikkels" mede zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden alsmede groenvoorzieningen.

##### 15.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### a Staat van recreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig onderstaande aanduidingen uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen. Het betreft de volgende voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Naam	Bestaande bebouwde oppervlakte, excl. bedrijfswoning	Maximum aantal bedrijfs-woningen
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	Paalberg 5	bed & breakfast en kleinschalige horeca		250 m <sup>2</sup>	1
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie - 2	Soemeersingel 87	bed & breakfast en kleinschalige horeca		465 m <sup>2</sup>	1
(sr-3)	specifieke vorm van recreatie - 3	Soemeersingel 127	ijsboerderij en kleinschalige horeca		715 m <sup>2</sup>	1
(sr-4)	specifieke vorm van recreatie - 4	Biesdeel 2a/4/6	recreatiebedrijf	recreatiebedrijf De Bikkels	zie 15.2.2	2
(sr-7)	specifieke vorm van recreatie - 7	Snoertsebaan 9	recreatiebedrijf en kleinschalige horeca		4225 m <sup>2</sup>	0
(sr-8)	specifieke vorm van recreatie - 8	Reigerbekweg	bed & breakfast en kleinschalige horeca		750 m <sup>2</sup>	0

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Afkorting	Aan- duiding	Adres	Toegestane activiteit	Naam	Bestaande bebouwde oppervlakte, excl. bedrijfswoning	Maximum aantal bedrijfs- woningen
(sr-12)	specifieke vorm van recreatie - 12	Hanenbergweg ong.	visvijver		0 m <sup>2</sup>	0
(sr-13)	specifieke vorm van recreatie - 13	Paardekopweg 2	trekkershutten met berging/ sanitairruimte		665 m <sup>2</sup>	1

### b Bedrijf

Per bestemmingsvlak is maximaal één recreatiebedrijf toegestaan.

### c Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is uitsluitend toegestaan indien dit in de tabel onder a is opgenomen, met het in de kolom 'maximum aantal bedrijfswoningen' opgenomen aantal bedrijfswoningen als maximum, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken op grond van het bepaalde in 15.3.2.

De bedrijfswoningen dienen aan het volgende te voldoen:

- de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- de inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m; en met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Deze maatvoeringseisen zijn naar de bouwregels verplaatst.

De binnen deze bestemmingsvlakken aanwezige woningen (niet zijnde recreatiewoningen) worden als bedrijfswoningen aangemerkt. Deze bepaling is in de begripsomschrijving verwerkt.

### d Aan huis gebonden beroep

Voor zover ingevolge deze voorschriften een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Algemene bouwregels

Voor de bouwregels zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang:

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten behoeve van recreatieve voorzieningen passende bij de in 15.1.2 onder a opgenomen Staat van recreatieve voorzieningen opgenomen specifieke aanduidingen met bijbehorende toegestane activiteiten.
- b. De terreinen dienen zodanig te worden ingericht dat in de parkeerbehoefte per recreatieve voorziening op het betreffende terrein zelf kan worden voorzien.  
**Opgenomen in de gebruiksregels.**
- c. De voor het betreffende bestemmingsvlak in de in 15.1.2 onder a opgenomen Staat van recreatieve voorzieningen vermelde bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot.
- d. Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### 15.2.2 Specifieke vorm van recreatie - 4 (Bungalowpark De Bikkels)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4', te weten

"bungalowpark De Bikkels", geldt het volgende: **Niet nodig te vermelden welk bedrijf, volgt uit aanduiding in combinatie met tabel.**

- a. ten hoogste zijn 167 recreatiewoningen toegestaan, waarvoor geldt dat:
  1. de goothoogte niet meer dan 2,75 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
  3. de inhoud per recreatiewoning niet meer dan 260 m<sup>3</sup> mag bedragen; met dien verstande dat voor maximaal 8 recreatiewoningen een maximale inhoud van 520 m<sup>3</sup> geldt;
  4. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen, gemeten 1 m boven peil, niet minder dan 3,50 m mag bedragen;
  5. de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens niet minder dan 8 m mag bedragen;
  6. sprake dient te zijn van een bedrijfsmatige opzet van het beheer van de recreatiewoningen;  
**Verwerkt in bouwregels gebouwen en maatvoeringstabel.**
- b. tevens zijn gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen e.d. toegestaan, waarvoor geldt dat:
  1. de goothoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
  2. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
  3. de bebouwde oppervlakte van deze voorzieningen mag tezamen niet meer dan 2.300 m<sup>2</sup> bedragen;  
**Verwerkt in maatvoeringstabel.**
- c. bovendien zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan, waarvoor geldt dat:
  1. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
  2. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
  3. de inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;  
**Opgenomen in de tabel met maatvoeringseisen, die ook voor andere bedrijfswoningen binnen de bestemming geldt, conform bestemming Bedrijf (daar nieuw) en Agrarisch.**

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 m bedragen m.u.v. lichtmasten, vlaggenmasten en sport- en spelattributen waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen. **Verwerkt in bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

#### 15.2.3 Specifieke vorm van recreatie - 12 (visvijver)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12', te weten de "visvijver", geldt dat hier uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het recreatief medegebruik met een bouwhoogte van maximaal 3 m. **Verwerkt in bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

#### 15.2.4 Specifieke vorm van recreatie - 7 (recreatiebedrijf)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7', te weten een recreatiebedrijf, gelden de volgende bebouwingsregels:

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passende binnen de bestemming, zoals groepsaccommodaties, kleinschalige horeca en recreatieruimtes;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

**Verwerkt in bouwregels gebouwen en bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

#### 15.2.5 Specifieke vorm van recreatie - 13 (trekkershutten)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 13', te weten een bedrijf met trekkershutten, geldt het volgende:

- a. de goothoogte van trekkershutten mag niet meer bedragen dan 2,20 m;
- b. de bouwhoogte van trekkershutten mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

**Verwerkt in bouwregels gebouwen (tabel maatvoering).**

#### 15.2.6 Herbouw bedrijfswoning

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

#### 15.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in 15.2.1 onder c opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van een éénmalige vergroting met maximaal 10 % indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. geen toename van de milieubelasting plaatsvindt;
- b. geen buitenopslag plaatsvindt;
- c. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd *erfbeplantingsplan*;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- d. er vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- f. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

Moet deze afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen? Direct is vergroting 15% toegestaan (anders dan in Horeca en Maatschappelijk niet beperkt tot 'eenmalig', met afwijking nog eens 10%.

#### 15.3.2 Omgevingsvergunning bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 15.1.2 onder c, teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7' een bedrijfswoning toe te staan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een volwaardig recreatiebedrijf, waarvoor de aanwezigheid van een bedrijfswoning noodzakelijk is;
- b. de bedrijfswoning voldoet aan de maatvoering als opgenomen in 15.1.2 onder c;
- c. de situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Vervallen, niet weer wenselijk/ noodzakelijk

#### 15.3.3 Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.6 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

Vervallen, niet weer wenselijk/ noodzakelijk

### 15.4 Specifieke gebruiksregels

#### 15.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik 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 doeleinden anders dan bepaald in artikel 15.1.2 onder a; **niet nodig, geschrapt**
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen of recreatiewoningen;
- d. voor lawaaisporten;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming.

#### 15.4.2 Afhankelijke woonruimte

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

### 15.5 Afwijken van de gebruiksregels

**Verplaatst naar algemene afwijkingsregels**

#### 15.5.1 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.4.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

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

#### 15.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4', te weten "recreatiebedrijf De Bikkels", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 15.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

**Niet nodig te vermelden welk bedrijf ('te weten ...'), volgt uit aanduiding in combinatie met tabel.**

#### 15.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 15.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 15.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 15.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 15.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 15.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 15.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het winnen van bosstrooisel of mos, het diepploegen en diepwoelen van de bodem, het graven, ophogen en egaliseren van de bodem, het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparatuur	indien de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in stand worden gelaten

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### Artikel 16 Sport

#### 16.1 Bestemmingsomschrijving

##### 16.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportdoeleinden, conform de in 16.1.2 onder a opgenomen Staat van sportvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

##### 16.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig onderstaande aanduidingen uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen. Het betreft de volgende voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Bestaande bebouwde oppervlakte, excl. bedrijfswoning	Maximum aantal bedrijfswoningen
(ss-1)	specifieke vorm van sport - 1	Kranenmortelweg ong.	ruiterclub	130 m <sup>2</sup>	0
(ss-2)	specifieke vorm van sport - 2	Moorveld ong.	ruiterclub	50 m <sup>2</sup>	0
(ss-3)	specifieke vorm van sport - 3	Liesselseweg 205	sportvelden	190 m <sup>2</sup>	0
(ss-4)	specifieke vorm van sport - 4	Sportweg ong.	sportvelden	66 m <sup>2</sup>	0
(ss-6)	specifieke vorm van sport - 6	Kuilvenweg 3	sportvelden	189 m <sup>2</sup>	0
(ss-7)	specifieke vorm van sport - 7	Leenselweg 4-4a	manege	2733 m <sup>2</sup>	1
(ss - 10)	specifieke vorm van sport - 10	Kerkeindseweg 9	manege	1692 m <sup>2</sup>	1

#### b Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is uitsluitend toegestaan indien dit in de tabel onder a is opgenomen, met het in de kolom 'maximum aantal bedrijfswoningen' opgenomen aantal bedrijfswoningen als maximum.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

De bedrijfswoning dient aan het volgende te voldoen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 5,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m; en met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

**Maatvoering opgenomen in bouwregels.**

De binnen deze bestemmingsvlakken aanwezige woningen (niet zijnde recreatiewoningen) worden als bedrijfswoningen aangemerkt. **Deze bepaling is in de bestemmingsomschrijving verwerkt.**

### **c Aan huis gebonden beroep**

Voor zover ingevolge deze voorschriften een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>

## **16.2 Bouwregels**

### *16.2.1 Algemene bebouwingsregeling*

Voor de bebouwingsregeling zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang:

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten behoeve van recreatieve voorzieningen passende bij de in 16.1.2 onder a opgenomen Staat van sportvoorzieningen opgenomen specifieke aanduidingen met bijbehorende toegestane activiteiten.
- b. De terreinen dienen zodanig te worden ingericht dat in de parkeerbehoefte per sportvoorziening op het betreffende terrein zelf kan worden voorzien. **In specifieke gebruiksregels.**
- c. De voor het betreffende bestemmingsvlak in de in 16.1.2 onder a opgenomen Staat van sportvoorzieningen vermelde bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot.
- d. Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

**Voor maneges en ruitersclubs zijn geen maximale goot- en bouwhoogten opgenomen voor (bedrijfs)gebouwen. Deze toevoegen cf bijv Horeca? Voor Sportvelden gelden aparte bouwregels, zie 16.2.2**

### *16.2.2 Sportterrein*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 3', 'specifieke vorm van sport - 4', 'specifieke vorm van sport - 5' en 'specifieke vorm van sport - 6', te weten sportterreinen, gelden de volgende bebouwingsregels:

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, passende binnen de bestemming zoals sportaccommodatie in de vorm van een kantine, doucheruimten, sanitaire voorzieningen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van lichtmasten en sporttributen;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 m bedragen m.u.v.:
  - 1. lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen;
  - 2. sport- en spelattributen waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

#### 16.2.3 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

#### 16.3.1 *Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in 16.2.1 onder c opgenomen maximale oppervlakte bebouwing ten behoeve van een éénmalige vergroting met maximaal 10 % indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. geen toename van de milieubelasting plaatsvindt;
- b. geen buitenopslag plaatsvindt;
- c. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- d. er vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- e. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- f. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

#### 16.3.2 *Omgevingsvergunning herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- b. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- c. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning.

#### 16.4 Specifieke gebruiksregels

##### 16.4.1 *Strijdig gebruik*

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik 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 doeleinden anders dan bepaald in artikel 16.1.2 onder a;
- c. voor lawaaisporten;
- d. voor militaire oefeningen;
- e. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming.

##### 16.4.2 *Afhankelijke woonruimte*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

#### 16.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 16.5.1 *Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.4.2 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane bedrijfswoning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend. Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

**Verplaatst naar algemene regels.**

## Artikel 17 Verkeer

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van een:

- a. stroomweg (max. 4 rijstroken) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg';
- b. gebiedsontsluitingsweg (max. 2 rijstroken) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- c. erftoegangsweg (verhard; max. 2 rijstroken) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg';
- d. onverharde weg (maximaal 1 rijstrook) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken; **naar algemene aanduidingsregels.**

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, bermen, sloten en wegbeplantingen.

- f. Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verwijderd ' zijn gronden aangegeven, die geen deel meer uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). **naar algemene aanduidingsregels. Of kan vervallen?**

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor:

- g. overkluisde watergangen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Toegestane bebouwing en maatvoering

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 15 m met dien verstande dat lichtmasten maximaal 18 m hoog mogen zijn. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan. **Verbod verkooppunt motorbrandstoffen verplaatst naar gebruiksregels.**

#### 17.2.2 Openbare nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 17.2.1 zijn ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gebouwen toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

#### 17.3.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

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

#### 17.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 17.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

**Werken/ werkzaamheden direct opgenomen, i.p.v. met verwijzing naar tabel.**

#### 17.4.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 17.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 17.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 17.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 17.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

**Toetsingscriterium direct opgenomen, i.p.v. met verwijzing naar tabel.**

**Belangenafweging? Nog zo opnemen?**

#### 17.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het verharderen van onverharde wegen	indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast

**Direct in bepaling vergunningplicht en toetsing verwerkt, i.p.v. in tabel.**

## **17.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *17.5.1 Wijziging karakter wegen*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' de gebiedsontsluitingswegen worden gewijzigd in erftoegangswegen en hiertoe de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' wordt opgenomen,
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' de erftoegangswegen worden gewijzigd in gebiedsontsluitingswegen en hiertoe de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' wordt opgenomen,

mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat worden niet onevenredig aangetast;
- b. de wijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van aanliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in of krachtens de Wet geluidhinder.

## **Artikel 18 Verkeer - Railverkeer**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van het treinverkeer, met bijbehorende voorzieningen alsmede voor oversteekmogelijkheden ten behoeve van het overige verkeer, voor overkluisde watergangen en andere infrastructurele voorzieningen.

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.



## Artikel 19 Water

Deze bestemming verschilt inhoudelijk nauwelijks van de bestemming 'Water – EHS'. Daarom zijn deze samengevoegd, Aan 'Water' is 20.1 onder e toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterwegen;
  - b. wateraanvoer en waterafvoer;
  - c. de waterhuishouding;
  - d. bruggen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingszones, niet onmogelijk te maken;
  - f. behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 19.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

### 19.3 Specifieke gebruiksregels

#### 19.3.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden:

- a. voor het opslaan van (onklare) vaartuigen of onderdelen hiervan;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. als ligplaats voor woonboten.

## Artikel 20 Water – EHS

Deze bestemming verschilt inhoudelijk nauwelijks van de bestemming Water. Daarom zijn deze samengevoegd, Aan 'Water' is 20.1 onder e toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - EHS' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterwegen;
  - b. wateraanvoer en waterafvoer;
  - c. de waterhuishouding;
  - d. bruggen;
  - e. behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
  - f. behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 20.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

### 20.3 Specifieke gebruiksregels

#### 20.3.1 *Strijdig gebruik*

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden:

- a. voor het opslaan van (onklare) vaartuigen of onderdelen hiervan;
- b. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. als ligplaats voor woonboten.

## Artikel 21 Water – Gietwaterbassins

Deze bestemming is gelegen in het glastuinbouwgebied. Dit gebied is uit de derde herziening geknipt omdat de Verordening ruimte 2014 geen aanpassingen van de regels vraagt, er geen ontwikkelingen plaatsvinden en dit gebied ook niet theoretisch moet worden meegenomen in de plan-m.e.r.. Deze bestemming is daarom vervallen in de derde herziening.

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

#### ~~21.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving~~

~~De voor 'Water – Gietwaterbassins' aangewezen gronden zijn bestemd voor gietwaterbassins en waterberging en de daarbij behorende pompen en gemalen alsmede de daarbij behorende voorzieningen.~~

#### ~~21.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving~~

##### ~~a Gietwaterbassins~~

~~De gietwaterbassins zijn noodzakelijk ten behoeve van de gietwatervoorzieningen van de projectvestiging alsmede ten behoeve van de waterberging.~~

### 21.2 Bouwregels

#### ~~21.2.1 Algemene bouwregels~~

~~Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:~~

- ~~a. het oprichten van gebouwen is niet toegestaan;~~
- ~~b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van 5 m.~~

### 21.3 Specifieke gebruiksregels

#### ~~21.3.1 Strijdig gebruik~~

~~In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van de gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.~~

## Artikel 22 Water - Waterberging en infiltratie

Deze bestemming is gelegen in het glastuinbouwgebied. Dit gebied is uit de derde herziening geknipt omdat de Verordening ruimte 2014 geen aanpassingen van de regels vraagt, er geen ontwikkelingen plaatsvinden en dit gebied ook niet theoretisch moet worden meegenomen in de plan-m.e.r.. Deze bestemming is daarom vervallen in de derde herziening.

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

#### ~~22.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving~~

~~De voor 'Water - Waterberging en infiltratie' aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurlijke waterberging en infiltratie alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor:~~

- ~~a. natuur en natuurlijke inrichting;~~
- ~~b. openbare nutsvoorzieningen, waaronder nutshuisjes.~~

#### ~~22.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving~~

##### ~~a Waterberging en infiltratie~~

~~De waterberging en infiltratie is noodzakelijk ten behoeve van het watersysteem in het glastuinbouwgebied.~~

##### ~~b Waterhuishoudkundige infrastructuur~~

~~Voor de waterhuishoudkundige infrastructuur geldt het volgende:~~

- ~~a. de binnen deze bestemming geprojecteerde watergangen maken deel uit van een binnen het gehele glastuinbouwgebied gelegen waterhuishoudkundige infrastructuur;~~
- ~~b. de afvoermogelijkheid en bergingscapaciteit van oppervlaktewater vormt hierbij het uitgangspunt.~~

### 22.2 Bouwregels

#### ~~22.2.1 Algemene bouwregels~~

~~Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:~~

- ~~a. het oprichten van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van voorzieningen van openbaar nut welke een omvang mogen hebben van een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> per voorziening en een maximale bouwhoogte van 5 m;~~
- ~~b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 5 m.~~

#### 22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 onder a. ten behoeve van het bouwen van nutshuisjes met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> per nutsgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voorzien in een groene inpassing in de omgeving;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~22.4 — Specifieke gebruiksregels~~

#### ~~22.4.1 — Strijdig gebruik~~

~~In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van de gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.~~

### ~~22.5 — Wijzigingsbevoegdheid~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat zulks noodzakelijk is ten behoeve van de afwikkeling van bestemmingsverkeer.~~

## Artikel 23 Wonen

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

#### 23.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen en kleinschalig kamperen en statische opslag; **kleinschalig kamperen komt niet algemeen terug in bestemmingsomschrijving. Dit is namelijk niet rechtstreeks toegestaan. Voorstel is werken met aanduiding op kaart, overeenkomstig niet-agrarische nevenactiviteiten en aan-huis-verbonden bedrijven.**
- b. aan huis gebonden bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding zoals opgenomen in 23.1.2 onder e;  
een en ander met de bijbehorende voorzieningen, en met dien verstande dat:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden van de groenblauwe mantel; **verplaatst naar regeling gebiedsaanduiding**
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verwijderd' gronden zijn aangegeven, die geen deel meer uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS); **kan als het goed is vervallen. Vr zou hierop moeten zijn aangepast**

#### 23.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Relatieteken

Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bestemmingsvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" bestemmingsvlak Wonen van overeenkomstige toepassing.

**Opgenomen in bouwregels, algemeen**

##### b Woning

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum geldt.

**Opgenomen in bouwregels, algemeen**

##### c Aan huis gebonden beroepen

Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

**Vertaald in gebruiksregels**

##### d Kleinschalig kamperen

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan na toepassing van de omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van de gebruiksregels als genoemd in artikel 42.1 **Vooruitverwijzing is verwijderd.** met dien verstande dat voor de hierna genoemde percelen kleinschalig kamperen – zonder dat sprake is van bebouwing ten behoeve van het kleinschalig kamperen – **Lastig hadhaafbare regeling. Mag er dan geen sanitaire voorziening worden opgericht? Waarschijnlijk is bedoeld dat die in de bestaande bebouwing moet worden gerealiseerd, maar dat leidt tot een vreemde constructie: er mag dan eerst een bijgebouw worden gebouwd voor de woning, dat vervolgens mag worden benut als sanitaire voorziening. In principe borgen bouwregels binnen de bestemming al dat geen extra bebouwing wordt gebouwd.** direct is toegestaan:

Gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen zijn toegestaan ter plaatse van het bestemmingvlak met het adres

- Brouwhuisweg 55, Vlierden;
- Veenpluisweg 4, Neerkant;
- Berktsedijk 5, Liessel; en
- Voortseweg 9, Deurne.

De aangeduide adressen dienen voor het overige te voldoen aan de in artikel 42.1 opgenomen randvoorwaarden. **De regels die ook fungeren als gebruiksregel (en niet slechts als afweging voor de afwijking in 42.1) zijn vertaald in gebruiksregels binnen bestemming, het meest net is in combinatie met aanduiding op de kaart.**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', te weten Centurioweg 7 te Liessel, is kleinschalig kamperen toegestaan, alsmede het oprichten van sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen.

**Passen die voorzieningen niet binnen de directe bouwmogelijkheden? Zo niet, wat moet er dan 'extra' worden geregeld?**

### e Aan huis gebonden bedrijven

Voor een aan huis gebonden bedrijf geldt, dat de bewoner van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit dient uit te oefenen. Het aan huis gebonden bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van onderstaande in de tabel opgenomen aanduiding, en wel alleen voor de activiteiten zoals die voor de betreffende locatie hierna staan vermeld, waarbij de totale vloeroppervlakte voor deze activiteit niet meer dan 200 m<sup>2</sup> mag bedragen, tenzij in de tabel een andere oppervlakte is opgenomen, dan geldt die opgenomen oppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Oppervlakte
(sw-2)	specifieke vorm van wonen - 2	Voorpeelweg 13	bouwservicebedrijf	
(sw-3)	specifieke vorm van wonen - 3	Hanebergweg 20	kleinschalig computerreparatiebedrijf	
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	Hanebergweg 4a	kleinschalig hoveniersbedrijf	
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	Lage Brugweg 5 *)	kleinschalige dag en nachtopvang en -verblijf	250 m <sup>2</sup>
(sw-6)	specifieke vorm van wonen - 6	Baarschotweg 9	kleinschalig hoveniersbedrijf	
(sw-7)	specifieke vorm van	Heitrak 26	kleinschalig	

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

	wonen - 7		hoveniersbedrijf	
(sw-8)	specifieke vorm van wonen - 8	Slootweg 2	kleinschalig hoveniersbedrijf	
(sw-9)	specifieke vorm van wonen - 9	Leensel 22	kattenpension	
(sw-10)	specifieke vorm van wonen - 10	Loon 43	keuring landbouwmachines	
(sw-11)	specifieke vorm van wonen - 11	Astensedreef 3	theetuin	
(sw-12)	specifieke vorm van wonen - 12	Hemelrijkseweg 20	machinale houtbewerking	210 m <sup>2</sup>
(sw-13)	specifieke vorm van wonen - 13 **)	Hazeldonksedreef 4	bed & breakfast	250 m <sup>2</sup>

Vertaald in bestemmingsomschrijving en gebruiksregels. Term 'kleinschalig' is overal verwijderd, kleinschaligheid wordt gegarandeerd door vastleggen van de maximale oppervlakte.

\*\*\*) Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 13' zijn ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 15 bedden toegestaan.

Vertaald in gebruiksregel.

Kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een theetuin e.d. zijn uitsluitend toegestaan door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 23.5.1.

Vooruitverwijzing, dus verwijderd

### f Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

Voor bestemmingsvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' geldt dat binnen deze vlakken de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de kassen) mogen worden gebruikt voor statische opslag tot een maat van maximaal 1000 m<sup>2</sup>. Indien het bestaande vloeroppervlak aan statische opslag meer bedraagt, geldt het bestaande vloeroppervlak als maximum.

Verwerkt in gebruiksregels

### g Afwijkende regeling aan huis gebonden bedrijf

Voor het huis gebonden bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4', te weten aan Hanebergweg 4a (kleinschalig hoveniersbedrijf), geldt – in afwijking van het bepaalde in 23.1.2 onder e – niet de voorwaarde, dat de bewoner diegene is, die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent.

Vertaald in gebruiksregel

### h Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Algemeen toegestaan in bestemmingsomschrijving.

## 23.2 Bouwregels



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 23.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 23.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### 23.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van woningen mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen; voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor een woning die deel uitmaakt van een bestaand woonboerderijpand dat de inhoud niet meer mag bedragen dan de totale inhoud van het bestaande woonboerderijpand;

### 23.2.4 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen dient aan het volgende te worden voldaan:

woning	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
inhoud	zie 23.2.3	
dakhelling	12°	70°

### 23.2.5 Dakhelling

Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen.

### 23.2.6 Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien en voor zover een aanduiding 'bijgebouwen' is aangeduid, mogen bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd; voor zover er geen aanduiding 'bijgebouwen' is aangeduid mogen de bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>; met dien verstande dat bij woondoeleinden waar ingevolge artikel 23.1.2 onder e een aan huis gebonden bedrijf of ingevolge een verleende omgevingsvergunning op basis van artikel 23.5.1 een kleinschalige recreatieve nevenactiviteit is toegestaan, de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen; in afwijking hiervan geldt voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 14' dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m, resp. 6 m bedragen;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 15' is 350 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 16' is 500 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 220 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 23.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

#### 23.2.8 *Herbouw*

Herbouw van de bestaande woning is niet toegestaan.

### 23.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 23.3.1 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.6 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor bouwen worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend 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. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

#### 23.3.2 *Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning*

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen van de maximale inhoud als opgenomen in 23.2.3, voor een burgerwoning onder de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt niet meer dan 850 m<sup>3</sup>;
- b. per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- c. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup> moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- d. geen omgevingsvergunning kan worden verleend 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. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- e. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

#### 23.3.3 Omgevingsvergunning herbouw woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.8 teneinde herbouw van de woning te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;
- b. er mag worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien er sprake is van een dringende milieukundig dan wel planologische reden om herbouw elders op het perceel toe te staan;
- c. een afwijkende bouwwijze is stedenbouwkundig en/of milieukundig en/of landschappelijk een verbetering;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning;
- h. herbouw van de woning mag niet plaatsvinden op een deel van een bestemmingsvlak dat is aangeduid als 'bijgebouwen'.

## 23.4 Specifieke gebruiksregels

### 23.4.1 Strijdig gebruik gronden

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

### **Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden 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.

#### *23.4.2 Strijdig gebruik gebouwen en bouwwerken*

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gebouwen en bouwwerken:

- a. voor detailhandel;
- b. voor verblijfsrecreatie, behoudens indien kleinschalig kamperen is toegestaan;
- c. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- d. aan huis gebonden bedrijven, behoudens ter plaatse van de aanduiding als opgenomen in 23.1.2 onder e;
- e. als seksinrichting;
- f. het plaatsen van kampeermiddelen;
- g. voor zelfstandige bewoning van de bijgebouwen.

#### *23.4.3 Afhankelijke woonruimte*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruiken of doen gebruiken van delen van het hoofdgebouw, de aanbouw dan wel het vrijstaande bijgebouw bij dat hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

### **23.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *23.5.1 Omgevingsvergunning kleinschalige recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.2 onder e en 23.4.2 teneinde kleinschalige recreatieve bedrijfsactiviteiten toe te staan in de vorm van een theetuin e.d., mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de kleinschalige recreatieve bedrijfsactiviteiten dienen gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie;
- b. de activiteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de gebruiker van de woning dient zelf de bedrijfsmatige activiteit te ontplooiën;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteit mag in totaal niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- e. uitsluitend bestaande bebouwing mag voor de activiteit worden gebruikt;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. detailhandel wordt slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

#### *23.5.2 Omgevingsvergunning afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.3 teneinde een afhankelijke woonruimte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- a. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
- b. de afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan in een deel van het hoofdgebouw, een aanbouw of een (vrijstaand) bijgebouw, behorende bij een in deze bestemming toegestane woning;
- c. voorts dient in een toelichting het oppervlak van de afhankelijke woonruimte te worden aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt en de ruimte mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Voorts dient degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger en in ieder geval de hoofdbewoner van het hoofdgebouw de gemeente onmiddellijk te informeren, indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon of personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend.

Het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de afhankelijke woonbehoefte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt.

### 23.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 23.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de splitsing is niet toegestaan indien de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. splitsing is uitsluitend toegestaan bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en bij (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde;
- c. de bestaande situering van de te splitsen woning mag niet worden gewijzigd;
- d. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand;
- e. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- f. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- g. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m<sup>3</sup> bedragen;
- h. per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- i. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- j. de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

#### 23.6.2 *Wijziging t.b.v. vergroting inhoud woning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat een grotere maximale inhoud als opgenomen in 23.2.3, voor een burgerwoning gaat gelden onder de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>3</sup>;
- b. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- e. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

#### 23.6.3 *Wijziging t.b.v. agrarisch verwante bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone (numeriek)' en 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster (numeriek)', dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw', wijzigen in de bestemming Artikel 9 Bedrijf - Agrarisch verwant teneinde een agrarisch verwant bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- a. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. de omzetting is slechts toegestaan naar agrarisch verwante bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 als opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare agrarisch verwante bedrijven;
- h. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- k. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; hierbij komt de bestaande aanduiding 'bouwvlak' deels te vervallen en het overgebleven deel wordt geschrapt;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

#### 23.6.4 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Burgemeester en wethouders kunnen deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone (numeriek)' en 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster (numeriek)', dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw', wijzigen in de bestemming Artikel 15 Recreatie, teneinde hergebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor recreatieve activiteiten, zoals kampeerboerderijen, kamphuizen, kaasboerderijen en overeenkomstige bedrijven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- e. maximaal 500 m<sup>2</sup> van het bestaande vloeroppervlak mag worden aangewend voor deze activiteit;
- f. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw', waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, kaasboerderij en theeschenkerij en qua aard overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- h. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) bij de erfinrichting.
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  5. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- k. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 23.6.5 Wijziging t.b.v. niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw', voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone (numeriek)' en 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster (numeriek)', wijzigen in de bestemming Artikel 8 Bedrijf teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 23.6.3, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- f. maximaal 400 m<sup>2</sup> van het bestaande vloeroppervlak mag worden aangewend voor deze activiteit, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10', 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone 2', 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 5' en 'wro-zone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 13' waarbinnen maximaal 600 m<sup>2</sup> voor deze functie mag worden aangewend;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing), dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 als opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- i. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. detailhandel is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van het betreffende bedrijf;
- k. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- m. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- q. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- r. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- s. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

### 23.6.6 Wijziging t.b.v. recreatiewoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming woondoeleinden, voor de percelen met de adressen Koolweg 36, Soemeersingel 109, Kaasweg 2 en 6, wijzigen in de bestemming Artikel 15 Recreatie teneinde recreatief gebruik van de bestaande woningen (gebruik als recreatiewoning) toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan; bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- b.** er vindt een gedegen landschappelijke inpassing plaats middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
- c. er mag geen opslag van producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel wordt niet toegestaan
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

### 23.6.7 Wijziging t.b.v. situering trekkershutten

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Recreatie teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' de situering van trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig' of 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur';

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- b. in totaal mag per voormalig agrarisch bedrijf 500 m<sup>2</sup> aaneengesloten grond worden meegenomen in deze wijzigingsbevoegdheid;
- c. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:
  - 1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m<sup>2</sup>;
  - 2. goothoogte: max. 2,20 m;
  - 3. bouwhoogte: max. 3,5 m;
- d. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;
- e. opslag is niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**.
  - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
  - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
  - 6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- k. permanente bewoning is niet toegestaan;
- l. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- m. deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- n. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.

## Artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

#### 24.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woonwagens en/of woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep en met de bijbehorende voorzieningen.

#### 24.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Regeling woonwagenstandplaats

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwagenstandplaats 1', te weten Clarinetweg, zijn ten hoogste 6 woonwagenstandplaatsen toegestaan. **Opgenomen in bestemmingsomschrijving.**
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwagenstandplaats 2', te weten Beukenstraat, zijn ten hoogste 20 woonwagenstandplaatsen toegestaan. **Opgenomen in bestemmingsomschrijving.**
- c. Per woonwagenstandplaats is maximaal 1 woonwagen dan wel woning toegestaan. **Opgenomen in bouwregels, algemeen.** De woonwagen/woning mag uitsluitend vrijstaand worden opgericht. **Opgenomen in bouwregels, hoofdgebouw.**
- d. De woonwagens/woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. **Opgenomen in bouwregels, hoofdgebouw.**
- e. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming,

#### 24.2.2 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

woonwagen/woning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
gevelbreedte	n.v.t.	7 m
lengte woonwagen/woning	n.v.t.	18 m
onderlinge afstand tussen twee woonwagens/woningen	3 m	n.v.t.
dakhelling	n.v.t.	45°

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Bij het bepalen van de minimale en/of maximale dakhelling wordt de bestaande dakhelling eveneens geacht te voldoen aan het plan; de voorgeschreven dakhelling geldt niet voor uit- en aanbouwen en dakkapellen.

#### 24.2.3 Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen bij woonwagens/woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevel van de woonwagen/woning en het verlengde daarvan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen binnen de bebouwingsgrenzen mag per woonwagenstandplaats niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>; de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten de bebouwingsgrenzen mag niet worden vergroot;
- c. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3,5 m bedragen.

**Tabel maatvoering opgenomen conform Wonen.**

#### 24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woonwagens/woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

**Vertaald in tabel.**

#### 24.2.5 Herbouw *Opgenomen in bouwregels, algemeen.*

Herbouw van de bestaande woonwagen/woning is, voor zover het de situering van de woonwagen/woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten/ bestaande situering;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woonwagen/woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de vrijstaande bouwwijze van de te herbouwen woonwagen(s)/woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- d. het bepaalde in 24.2.2 wordt in acht genomen.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

#### 24.3.1 Omgevingsvergunning onderlinge afstand

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale onderlinge afstand tussen twee woonwagens/woningen, mits:

- a. hier vanuit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen bestaat, en ;
- b. dit blijkt uit een positief advies van de gemeentelijke of regionale brandweer.

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### *24.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.5 onder b. teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt op enig punt aansluiting plaats op de locatie van de oorspronkelijke fundamenteen/oorspronkelijke situering; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woonwagen/woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

## **24.4 Specifieke gebruiksregels**

### *24.4.1 Strijdig gebruik gronden*

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden 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.

### *24.4.2 Strijdig gebruik opstallen*

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gebouwen en bouwwerken:

- a. voor detailhandel;
- b. voor verblijfsrecreatie;
- c. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- d. als seksinrichting.

## Artikel 25 Leiding – Brandstof

De verschillende dubbelbestemmingen Leiding zijn samengevoegd in één dubbelbestemming Leiding, en onderscheiden middels functieaanduidingen. De regelingen zijn namelijk nagenoeg identiek.

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een brandstofleiding.

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in deze bestemming bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

### 25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

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

#### 25.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 25.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

Werken/ werkzaamheden direct opgenomen, i.p.v. met verwijzing naar tabel.

#### 25.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

#### 25.4.3 Verlening

De in 25.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 25.4.4 opgenomen criterium.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Toetsingscriterium direct opgenomen, i.p.v. met verwijzing naar tabel.

### 25.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
<p>Voorzover het ondergrondse leidingen betreft: <b>Deze toevoeging is niet nodig, niet overgenomen.</b></p> <p>a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen; d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen; e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging; f. het vellen of rooien van houtgewas; g. het uitvoeren van groundbewerkingen (ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en/of het ophogen van gronden); h. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen; i. het aanleggen van drainage; j. het aanleggen, vergraven en dempen van greppels en sloten.</p>	<p>door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vraagt het bevoegd gezag en advies van de beheerder.</p>

## 25.5 Wijzigingsbevoegdheid

25.5.1 *Wijzigingsbevoegdheid verwijderen dubbelbestemming Leiding - Brandstof*  
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' te wijzigen in die zin dat: de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' vervalt, indien de leiding feitelijk buitenwerking is gesteld danwel definitief niet wordt aangelegd.



## Artikel 26 Leiding – Gas

De verschillende dubbelbestemmingen Leiding zijn samengevoegd in één dubbelbestemming Leiding, en onderscheiden middels functieaanduidingen. De regelingen zijn namelijk nagenoeg identiek.

### **26.1 — Bestemmingsomschrijving**

~~De voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding.~~

### **26.2 — Bouwregels**

#### *26.2.1 — Toegestane bebouwing*

~~Op de in deze bestemming bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.~~

### **26.3 — Afwijken van de bouwregels**

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.~~

~~Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.~~

### **26.4 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *26.4.1 — Omgevingsvergunningsplicht*

~~Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 26.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.~~

#### *26.4.2 — Uitzonderingen vergunningenplicht*

~~Het onder 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:~~

- ~~a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;~~
- ~~b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;~~
- ~~c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.~~

#### *26.4.3 — Verlening*

~~De in 26.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 26.4.4 opgenomen criterium.~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~26.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden~~

<del>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</del>	<del>Criterium voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</del>
<del>Voorzover het ondergrondse leidingen betreft: a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen; d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen; e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging; f. het vellen of rooien van houtgewas.</del>	<del>door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vraagt het bevoegd gezag en advies van de beheerder.</del>

## Artikel 27 Leiding – Riool

De verschillende dubbelbestemmingen Leiding zijn samengevoegd in één dubbelbestemming Leiding, en onderscheiden middels functieaanduidingen. De regelingen zijn namelijk nagenoeg identiek.

### **27.1 — Bestemmingsomschrijving**

~~De voor Leiding—Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding.~~

### **27.2 — Bouwregels**

#### *27.2.1 — Toegestane bebouwing*

~~Op de in deze bestemming bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.~~

### **27.3 — Afwijken van de bouwregels**

~~Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.~~

~~Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.~~

### **27.4 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.4.1 — Omgevingsvergunningsplicht*

~~Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 27.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.~~

#### *27.4.2 — Uitzonderingen vergunningenplicht*

~~Het onder 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:~~

- ~~a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;~~
- ~~b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;~~
- ~~c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.~~

#### *27.4.3 — Verlening*

~~De in 27.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 27.4.4 opgenomen criterium.~~

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~27.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden~~

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<p>Voorzover het ondergrondse leidingen betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;</li><li>b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden</li><li>c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;</li><li>d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen;</li><li>e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;</li><li>f. het vellen of rooien van houtgewas.</li></ul>	<p>door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vraagt het bevoegd gezag en advies van de beheerder.</p>

## Artikel 28 Leiding – Water

De verschillende dubbelbestemmingen Leiding zijn samengevoegd in één dubbelbestemming Leiding, en onderscheiden middels functieaanduidingen. De regelingen zijn namelijk nagenoeg identiek.

### 28.1 — Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding—Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hogedruk waterleiding.

### 28.2 — Bouwregels

#### 28.2.1 — Toegestane bebouwing

Op de in deze bestemming bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

### 28.3 — Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

### 28.4 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 28.4.1 — Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 28.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 28.4.2 — Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

#### 28.4.3 — Verlening

De in 28.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 28.4.4 opgenomen criterium.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### ~~28.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden~~

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<del>Voorzover het ondergrondse leidingen betreft: a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen; d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen; e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging; f. het vellen of rooien van houtgewas.</del>	<del>door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vraagt het bevoegd gezag en advies van de beheerder.</del>

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### **Artikel 29 Waarde - Archeologie 1**

#### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van een archeologisch monument.

## **Artikel 30 Waarde - Archeologie 2**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *30.2.1 Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 30.2.5 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### *30.2.2 Toetsing*

De betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden mogen niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.

#### *30.2.3 Archeologische onderzoek*

De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is veiliggesteld.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

#### *30.2.4 Verlening*

De in 30.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 30.2.5 opgenomen criterium. Direct opgenomen onder toetsing.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 30.2.5 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken direct opgenomen onder vergunningplicht, toetsingscriterium direct opgenomen onder toetsing, i.p.v. in schema.

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen; b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem; c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem; d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen; e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; f. het verlagen of verhogen van het waterpeil; g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.	indien de betreffende werken/werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.  In afwijking van het bepaalde in de vorige zin mag, in geval de bedoelde werken/werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden: a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of c. de verplichting de uitvoering van de werken/werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## Artikel 31 Waarde - Archeologie 3

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

#### 31.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 31.2.6 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 31.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 31.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden

- a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
- c. buiten de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup>;

#### 31.2.3 Toetsing

De betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden mogen niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.

#### 31.2.4 Archeologische onderzoek

De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 veiliggesteld.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

#### 31.2.5 Verlening

De in 31.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 31.2.6 opgenomen criterium.

#### 31.2.6 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en</b>
--	--

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

	<b>werkzaamheden</b>
a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen; b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem; c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem; d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen; e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; f. het verlagen of verhogen van het waterpeil; g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.	<p>indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.</p> <p>In afwijking van het bepaalde in de vorige zin mag, in geval de bedoelde werken/werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;</li><li>b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of</li><li>c. de verplichting de uitvoering van de werken/werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.</li></ul>

## Artikel 32 Waarde - Archeologie 4

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

#### 32.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 32.2.6 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 32.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 32.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden

- a. indien grondbewerkingen plaatsvinden beneden het maaiveld, dan is geen omgevingsvergunning vereist voor grondbewerkingen tot 0,5 m beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';
- c. buiten de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 2500 m<sup>2</sup>.

#### 32.2.3 Toetsing

De betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden mogen niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.

#### 32.2.4 Archeologische onderzoek

De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 veiliggesteld.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

#### 32.2.5 Verlening

De in 32.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 32.2.6 opgenomen criterium.

#### 32.2.6 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<p>a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen; b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem; c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem; d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen; e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; f. het verlagen of verhogen van het waterpeil; g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.</p>	<p>indien de betreffende werken/werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.</p> <p>In afwijking van het bepaalde in de vorige zin mag, in geval de bedoelde werken/werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;</li><li>b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of</li><li>c. de verplichting de uitvoering van de werken/werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.</li></ul>

## **Artikel 33 Waarde - Attentiegebied ehs**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Attentiegebied ehs aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de nabijgelegen natte natuurparel.

### **33.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *33.2.1 Verbod / omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 33.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### *33.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het onder 33.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- d. die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak'.

#### *33.2.3 Advies*

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden te verlenen, vraagt het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde watergezag om advies.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 33.2.4 Schema activiteiten en criteria

De in 33.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in het volgende schema opgenomen criteria:

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
a. het verzetten van grond van meer dan 100 m <sup>3</sup> 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; b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds aanwezige drainage; c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen; d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m <sup>2</sup> anders dan een bouwwerk	indien de betreffende werken/werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/werkzaamheden de waterhuishoudkundige situatie in de EHS niet onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast.

## Artikel 34 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden in de vorm van:

- a. de zeldzame, zeer gave en herkenbare oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur, in zowel de kern Helenaveen als daarbuiten (binnen dit plangebied), als resultante van de veenkoloniale ontginningsgeschiedenis tot landbouwgrond in het algemeen;
- b. de historisch-ruimtelijke/stedenbouwkundige en landschappelijke waarden gevormd door de bijzondere samenhang en kwaliteiten van de volgende ruimtelijke aspecten in het bijzonder:
- c. het patroon van wegen, de vaarten/wateren en de verkaveling;
- d. de vele onverharde (smalle) wegen en jaagpaden langs de vaarten;
- e. de functieverdeling en visuele verschijningsvorm van de gronden (besloten openbare ruimte met wegen, vaarten en beplantingen, de open agrarische gronden en de besloten natuur- en bosterreinen);
- f. de verschijningsvorm en situering van bebouwing (de grotere ontginningsboerderijen langs de Helenavaart, aan de koppen van de zijvaarten; de kleinere boerderijen en woningen langs de Soemeersingel;
- g. de (relaties met de) landschappelijke omgeving.

[A t/m g in zijn geheel overnemen?](#)

### 34.2 Bouwregels

Op de in deze bestemming gelegen gronden gelden voor bouwwerken de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande bouwwijze mag niet worden veranderd;
- b. nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, mits de waarden als bedoeld in 34.1 niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bestaande gevelindeling en situering van hoofdgebouwen mag niet worden gewijzigd;
- d. de bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van gebouwen mogen niet worden vergroot dan wel verkleind;
- e. vervangende herbouw ter plaatse en in dezelfde maatvoering is toegestaan voor zover het betreft aan- en bijgebouwen.



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 34.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- de lengte, breedte, goothoogte en/of totale hoogte;
- de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
- de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;

mits:

- a. dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing of vanwege de ligging in een waardevol ensemble;
- b. vooraf het advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

### 34.4 Afwijken van de bouwregels

#### 34.4.1 Omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 34.2 onder b teneinde de nieuwbouw van een bijgebouw toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een rijksmonument of een gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand, zoals omschreven in Bijlage 4 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- f. de bijgebouwen worden gebouwd op ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- h. de goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- i. de dakhelling dient gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw.

#### 34.4.2 Omgevingsvergunning t.b.v. afwijking voorgeschreven situering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 34.2 onder c, teneinde bij herbouw af te wijken van de voorgeschreven situering, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorgevel wordt gesitueerd in het verlengde van de rooilijn van de naastgelegen bestaande hoofdgebouwen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage 4 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- e. er geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- f. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

#### 34.4.3 Omgevingsvergunning t.b.v. veranderen bestaande gevelindeling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 34.2 onder c, teneinde de bestaande gevelindeling te veranderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het betreft een rijksmonument of gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage 4 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- e. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

#### 34.4.4 Omgevingsvergunning t.b.v. andere maatvoering hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 34.2 onder d, teneinde de bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van hoofdgebouwen met maximaal 10 % te verkleinen of te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast;
- b. overschrijding van de hiervoor genoemde rooilijnen is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers en balkons, indien dit uit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en tevens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1. de diepte bedraagt niet meer dan 1,25 m;
  - 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m<sup>2</sup>;
  - 3. de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de weg, bedraagt niet minder dan 1 m;
- c. voor zover het betreft een rijksmonumenten of een gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage 4 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

### Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- f. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- g. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- h. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

#### *34.4.5 Omgevingsvergunning t.b.v. maatvoering bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in 34.2 onder d en e, teneinde de goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van bijgebouwen met maximaal 10 % te verkleinen of te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een rijksmonument of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang, zoals omschreven in Bijlage 4 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht.

#### *34.4.6 Omgevingsvergunning t.b.v. gebouwtjes van openbaar nut*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, afwijken van het bepaalde in deze regels, teneinde de nieuwbouw van gebouwen van openbaar nut, zoals gebouwen,abri's en telefooncellen, te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de bestaande bebouwing alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter, zoals omschreven in Bijlage 4 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Helenaveen;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd dorpsgezicht;
- e. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

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

#### 34.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 34.5.1 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 34.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 34.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

#### 34.5.3 Toetsing

De in 34.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 34.5.4 opgenomen criterium.

#### 34.5.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van wegen en paden;</li><li>- het wijzigen van het profiel van vaarden en waterlopen, het dempen en uitdiepen ervan;</li><li>- het wijzigen van het waterpeil door bemalen, opstuwen of afdammen;</li><li>- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;</li><li>- het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;</li><li>- het aanbrengen en vellen of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;</li><li>- het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;</li><li>- het verwijderen van houtopstanden.</li></ul>	<p>indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, landschappelijke, en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.</p> <p>Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.</p>

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 34.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 34.6.1 Sloopverbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (sloopvergunning) de in het schema onder 34.6.1 opgenomen sloopvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 34.6.2 Uitzondering sloopvergunningplicht

Het onder 34.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

#### 34.6.3 Toetsing

De in 34.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 34.6.4 opgenomen criterium.

#### 34.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing	indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, architectonische, en/of stedenbouwkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

## Artikel 35 Waarde - Molenbiotoop

### 35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Molenbiotoop aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

### 35.2 Bouwregels

Op de in 35.1 bedoelde gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:

- binnen een afstand van 100 meter uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan 1/30 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. **Aangevuld: Zie voor de onderkant van de verticaal staande wiek het volgende schema.**

Aanduiding	Naam	Adres	Plaats	Onderkant verticaal staande wiek
vrijwaringszone - molenbiotoop 1	Johanne Elizabeth	Molenhuisweg 4	Vlierden	3,3 m (inclusief belthoogte van 2,70 m)
vrijwaringszone - molenbiotoop 2	De Volksvriend	Hoofdstraat 30	Liessel	3,7 m (inclusief belthoogte van 3,20 m)

### 35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.2 teneinde hogere bouwwerken op te richten overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders van Deurne aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

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

#### 35.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 35.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 35.4.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het onder 35.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

### 35.4.3 Verlening

De in 35.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in 35.4.4 opgenomen criterium.

### 35.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting	indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element niet onevenredig worden aangetast. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de te verwachten hoogte van de boom niet groter is dan de uitkomst van de formule als opgenomen in 35.2.  Indien de te verwachten hoogte van de boom groter is dan de uitkomst van de formule als opgenomen in 35.2 dat dient hierover tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders van Deurne aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

## Artikel 36 Waarde - Natura2000

Vervallen: in het kader van actuele inzichten en recente jurisprudentie is de samenhang tussen het bestemmingsplan en natura2000 (stikstof) nu geregeld door het opnemen van een "stikstofbepaling".

Zoals nu geregeld gelden de bepalingen in deze dubbelbestemming voor alle functies, dus niet alleen agrarische bedrijven. Daarnaast is een vergelijkbare bepaling opgenomen die geldt buiten de dubbelbestemming, die geldt voor agrarische bedrijven. Deze is vervangen door een nieuwe bepaling, die geldt voor agrarische bedrijven. Voor het 'overige' is (nog) niks geregeld.

### 36.1 — Bestemmingsomschrijving

~~De voor Waarde – Natura2000 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:~~

- ~~a. het instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden;~~
- ~~b. het voorkomen van verslechtering en verstoring van de aanwezige natuurlijke habitats.~~

### 36.2 — Afwijken van de bouwregels

~~Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, omgevingsvergunning wordt verleend, dienen bij de criteria voor verlening of medewerking tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:~~

- ~~a. de omgevingsvergunning mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;~~
- ~~b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang.~~

### 36.3 — Afwijken van de gebruiksregels

~~Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, omgevingsvergunning wordt verleend, dienen bij de criteria voor verlening of medewerking tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:~~

- ~~a. de omgevingsvergunning mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;~~
- ~~b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.~~

### 36.4 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

~~Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan worden afgegeven, dienen bij de criteria voor verlening tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:~~

- ~~a. de werken/werkzaamheden mogen geen significante nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;~~



## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

~~b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.~~

### **36.5 — Wijzigingsbevoegdheid**

~~Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, omgevingsvergunning wordt verleend of medewerking aan een wijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gegeven dienen bij de criteria voor verlening of medewerking tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:~~

- ~~a. de wijziging mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;~~
- ~~b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.~~

## Artikel 37 Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van de gronden.

### 37.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waterberging zijn toegestaan;

Lid a kan vervallen, bepaald bestemming.

b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

### 37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 37.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming, mits het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd is.

## 37.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

### 37.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van gronden;

b. het aanbrengen of wijzigen van kaden.

### 37.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 37.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

b. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden in dit kader is verleend.

### 37.4.3 Verlening

Ten aanzien van de onder 37.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend mits het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd is;

b. er wordt advies gevraagd aan het betrokken waterschapsbestuur.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 38 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 39 Algemene bouwregels

#### ~~39.1~~ **Spoorweg**

~~Bij het oprichten van bebouwing dient in voorkomende gevallen tevens artikel 15-Reglement Dienst Hoofd- en Lokaalspoorwegen (Koninklijk Besluit van 25 januari 1977, Staatsblad 152) in acht te worden genomen.~~

Is hierin al geregeld, niet noodzakelijk ook nog in bestemmingsplan op te nemen.

#### **39.2 Specifieke bouwaanduiding - onbebouwd bouwvlak**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd bouwvlak' geldt dat er geen gebouwen zijn toegestaan. Uitsluitend is de bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld verharding, (mest)silo e.d. toegestaan, alsmede de vervanging hiervan.

### Artikel 40 Algemene gebruiksregels

#### **40.1 Dubbelbestemming - enkelvoudige bestemmingen**

Voor zover gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks- en bouwregels, binnenplanse omgevingsvergunningen voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en wijzigingsbepalingen van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de bepalingen van de dubbelbestemming(en) in acht te worden genomen.

#### **40.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen onderling**

Voor zover de dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van 41.3 Milieuzone - waterwingebied;
- b. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 25 Leiding - Brandstof, Artikel 26 Leiding - Gas, Artikel 27 Leiding - Riool en Artikel 28 Leiding - Water;
- c. in de derde plaats de bepalingen van Artikel 35 Waarde - Molenbiotoop;
- d. in de vierde plaats de bepalingen van Artikel 34 Waarde - Beschermd dorpsgezicht.

Conflicteren dubbelbestemmingen met elkaar? Zo nee, dan is bepaling in principe niet noodzakelijk.

#### ~~40.3~~ **Keur**

~~Voor het bepalen van de bij de watergangen en de daarbij behorende kern-, beschermings- en onderhoudsstroken geldt tevens de Keur van het Waterschap Aa en Maas, zoals deze luidt ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan.~~

Is hierin al geregeld, niet noodzakelijk ook nog in bestemmingsplan op te nemen.

## Artikel 41 Algemene aanduidingsregels

### 41.1 Gebiedsaanduidingen

Deze bepaling vervalt: we regelen de gebiedsaanduidingen in dit artikel, in plaats van steeds opnieuw in de bestemmingen waarbinnen de aanduiding voorkomt.

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

a. ~~ehs~~ toegevoegd;

b. ~~ehs~~ verwijderd;

Niet meer noodzakelijk, EHS is verwerkt in EHS Verordening ruimte 2014: hoe mee omgaan?

c. ~~reconstructiewetzone~~ extensiveringsgebied natuur;

d. ~~reconstructiewetzone~~ extensiveringsgebied overig;

e. ~~reconstructiewetzone~~ landbouwontwikkelingsgebied;

f. ~~reconstructiewetzone~~ verwevingsgebied;

Op basis van de Verordening ruimte 2014 kunnen deze aanduidingen vervallen.

g. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied;

h. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden;

i. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning bosevergangsgebied;

j. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008);

k. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied (hoog);

l. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning groenblauwe mantel;

m. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning laanbeplanting;

n. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning natuurwaarden;

o. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid;

Deze valt buiten het plangebied.

p. ~~wro-zone~~ omgevingsvergunning waardevol reliëf;

q. ~~wro-zone~~ wijzigingsgebied kernrandzone (numeriek);

Deze zijn vervallen, geen onderscheid meer wenselijk i.v.m. vereenvoudiging planregeling.

r. ~~wro-zone~~ wijzigingsgebied ontwikkelingscluster (numeriek);

s. ~~wro-zone~~ wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen;

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

### 41.2 Geluidzone - vliegveld

#### 41.2.1 Verbodsbepaling

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen, in te richten of te gebruiken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld 35-40 Ke', te weten het gebied tussen de 35 en 40 Ke-lijn, behorende bij het vliegveld.

#### 41.2.2 Afwijkingsbepaling

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 41.2.1 teneinde het oprichten van geluidsgevoelige objecten en/of het aanleggen, inrichten of gebruiken van geluidsgevoelige terreinen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld 35-40 Ke', mits hierbij wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen per aangeduid Ke-gebied.

### 41.3 Milieuzone - waterwingebied

#### 41.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' is de bestemming mede gericht op het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden alsmede voor de winning, zuivering en transport van drinkwater.

#### 41.3.2 Bouwregels

Op de in 41.3 bedoelde gronden mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 41.3.3 Afwijken van de bouwregels

##### a Omgevingsvergunning t.b.v. oprichten gebouwen drinkwaterwinning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 41.3.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de drinkwaterwinning, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
3. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 6 m;
4. de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

##### b Omgevingsvergunning t.b.v. oprichten gebouwen andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 41.3.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming(en), waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits de landschappelijke- en natuurwaarden alsmede de belangen van de drinkwaterwinning niet onevenredig worden aangetast. Over de belangen van de drinkwaterwinning dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij de beheerder van drinkwaterwingebied.

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

##### a Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder d opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

##### b Uitzonderingen vergunningplicht

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

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw / bosbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

### **c Toetsing**

De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het onder d opgenomen criterium.

### **d Schema omgevingsvergunning werken en werkzaamheden**

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het verwijderen van houtopstanden	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.3.1
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.3.1
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.3.1
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.3.1
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.3.1

## **41.4 Veiligheidszone - leiding**

### *41.4.1 Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten dan wel nieuw in gebruik te nemen.

**Kopje bouwregels aangepast in 'Gebruiksregels': betreft 'gebruik in brede zin'.**

### *41.4.2 Afwijkingsbevoegdheid beperkt kwetsbaar object*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 41.4.1 en toestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel opgericht, mits het bouwwerk aantoonbaar slechts een geringe toename van de normering van het groepsrisico met zich meebrengt en hier schriftelijk advies over wordt ingewonnen.

### *41.4.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' te wijzigen in die zin dat:

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging in transportparameters de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

### **41.5 Veiligheidszone - lpg**

#### *41.5.1 Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

#### *41.5.2 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

### **41.6 Vrijwaringszone - boringvrije zone**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - boringvrije zone' is het niet toegestaan om dieper te boren dan 30 meter beneden maaiveld, behoudens daartoe strekkende vergunning van de provincie Noord-Brabant.

### **41.7 Vrijwaringszone - radarverstoringgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' mag, in afwijking van hetgeen overigens binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, de hoogte van 114 m niet door bebouwing worden overschreden.

Van deze voorgeschreven hoogte kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken onder voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de radar (i.c. de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

### **41.8 Vrijwaringszone - funnel**

Ter plaatse van de volgende aanduidingen mag, ongeacht het bepaalde hieromtrent in de betreffende bestemming, de hoogte van bouwwerken in ieder geval niet meer bedragen dan:

- a. 74 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 74 m +nap';
- b. 130 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 130 m +nap';
- c. 145 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 145 m +nap';

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- d. 177,1 m +NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - funnel 177,1 m +nap'.

### 41.9 Vrijwaringszone - ihcs

#### 41.9.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 174m +nap', gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de IHCS-zone van het vliegveld de hierna volgende bepalingen:

#### 41.9.2 Bouwen

Op de in 41.9.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van het vliegveld. Bouwen ten behoeve van de bestemming is uitsluitend toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte, zoals ter plaatse op grond van de bestemming geldt, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 74 m boven NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 174m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 174 m boven NAP.

#### 41.9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 41.9.2 teneinde het oprichten van hogere bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits hierbij de IHCS-zone niet wordt geschaad. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij het ministerie van Defensie.

### 41.10 Vrijwaringszone - waterbergingszoekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterbergingszoekgebied' is de bestemming mede gericht op het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

### 41.11 Wro-zone - landschappelijke inpassing 1

Artikel 41.11 t/m 41.16 in 1 artikel geregeld in plaats van voor iedere aanduiding een vergelijkbaar artikel.

#### 41.11.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen en gebruiken

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 1' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd overeenkomstig de in Bijlage 5 Landschappelijke inpassing 1 Biesdeel 20 opgenomen landschappelijke inpassing.



## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### *41.11.2 Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 1' wordt de landschappelijke inpassing aangelegd en instandgehouden conform de in Bijlage 5 Landschappelijke inpassing 1 Biesdeel 20 opgenomen landschappelijke inpassing.

### **41.12 Wro-zone - landschappelijke inpassing 2**

#### *41.12.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen en gebruiken*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 2' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd overeenkomstig de in Bijlage 6 Landschappelijke inpassing 2 Maasveld 4 opgenomen landschappelijke inpassing.

#### *41.12.2 Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 2' wordt de landschappelijke inpassing aangelegd en instandgehouden conform de in Bijlage 6 Landschappelijke inpassing 2 Maasveld 4 opgenomen landschappelijke inpassing.

### **41.13 Wro-zone - landschappelijke inpassing 3**

#### *41.13.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen en gebruiken*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 3' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd overeenkomstig de in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing 3 Paardekopweg 2 opgenomen landschappelijke inpassing.

#### *41.13.2 Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 3' wordt de landschappelijke inpassing aangelegd en instandgehouden conform de in Bijlage 7 Landschappelijke inpassing 3 Paardekopweg 2 opgenomen landschappelijke inpassing.

### **41.14 Wro-zone - landschappelijke inpassing 4**

#### *41.14.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen en gebruiken*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 4' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd overeenkomstig de in Bijlage 8 Landschappelijke inpassing 4 Snoertsebaan 36 opgenomen landschappelijke inpassing.

#### *41.14.2 Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing*

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 4' wordt de landschappelijke inpassing aangelegd en instandgehouden conform de in Bijlage 8 Landschappelijke inpassing 4 Snoertsebaan 36 opgenomen landschappelijke inpassing.

### **41.15 Wro-zone - landschappelijke inpassing 5**

#### *41.15.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen en gebruiken*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 5' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd overeenkomstig de in Bijlage 9 Landschappelijke inpassing 5 Strijpsebaan 5 opgenomen landschappelijke inpassing.

#### *41.15.2 Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 5' wordt de landschappelijke inpassing aangelegd en instandgehouden conform de in Bijlage 9 Landschappelijke inpassing 5 Strijpsebaan 5 opgenomen landschappelijke inpassing.

### **41.16 Wro-zone - landschappelijke inpassing 6**

#### *41.16.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen en gebruiken*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 6' is het bouwen en gebruiken van de nieuwe gebouwen uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd overeenkomstig de in Bijlage 10 Landschappelijke inpassing 6 Voortseweg 3 opgenomen landschappelijke inpassing.

#### *41.16.2 Aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - landschappelijke inpassing 6' wordt de landschappelijke inpassing aangelegd en instandgehouden conform de in Bijlage 10 Landschappelijke inpassing 6 Voortseweg 3 opgenomen landschappelijke inpassing.

### **41.17 Wro-zone - omgevingsvergunning laanbeplanting**

**Artikel 41.17 wordt in 1 artikel samengevoegd met de aanduidingen voor onder andere aardkundig waardevol gebied, groenblauwe mantel etcetera. Daarin worden de waarden geregeld en de omgevingsvergunningplicht.**

#### *41.17.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning laanbeplanting' is de bestemming mede gericht op het behoud en herstel van de aanwezige laanbeplanting als landschapswaarde.

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

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

### a **Omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder d opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

### b **Uitzonderingen vergunningplicht**

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

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw / bosbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

### c **Toetsing**

De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het onder d opgenomen criterium.

### d **Schema omgevingsvergunning werken en werkzaamheden**

<b>Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden</b>
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.17.1
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.17.1
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>	er mag geen strijdigheid ontstaan met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 41.17.1

## **Artikel 42 Algemene afwijkingsregels**

### **42.1 Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5, 6.5, 7.4 en 23.4, en 15.4.1 onder b, teneinde kleinschalig kamperen toe te staan.

Het kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan op gronden gelegen:

- op of direct aangrenzend aan een agrarisch bouwvlak;
- binnen de bestemming Wonen dan wel gronden die direct grenzen aan deze bestemming;
- binnen de bestemming Recreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7', dan wel de gronden die direct grenzen aan deze bestemming;
- binnen de bestemming Sport, uitsluitend ten behoeve van een manege, dan wel de gronden die direct grenzen aan deze bestemming;

Een en ander met dien verstande dat:

- a. kleinschalig kamperen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', alsmede is kleinschalig kamperen niet toegestaan in de EHS;
- b. kleinschalig kamperen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen';
- c. bij de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt toegestaan, een bestaande (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- d. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.);
- e. er kunnen per agrarisch bedrijf, recreatiebedrijf of woning maximaal 25 kampeerplaatsen worden toegestaan;
- f. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen een zone van maximaal 100 m gerekend vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak of de achter- of zijgevel van een burgerwoning;
- g. het benodigde terrein heeft een omvang van minimaal 0,5 ha; iedere kampeerplaats heeft een omvang van minimaal 100 m<sup>2</sup>; parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn op eigen terrein en toilet- en wasvoorzieningen dienen gerealiseerd te worden binnen bestaande gebouwen;
- h. bij het plaatsen van de kampeermiddelen een minimale afstand van 50 m tot gebouwen en/of percelen van derden in acht genomen dient te worden;
- i. het kleinschalig kamperen kan uitsluitend worden toegestaan in het kampeerseizoen: vanaf 15 maart tot 31 oktober;
- j. het mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- k. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' moet er sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden;
- m. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden, die de desbetreffende bestemming aan de gronden heeft toegekend;
- n. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan.

[Zie vragen in regels.](#)

### 42.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder i, 5.1.2 onder i, 6.1.2 onder i en 23.4.2 teneinde als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf dan wel verruimde gebruiksmogelijkheid van een woning binnen de bestemming Wonen, dan wel een verruimde gebruiksmogelijkheid bij een manege binnen de bestemming Sport bed & breakfastvoorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is niet toegestaan op agrarische bedrijven of binnen woningen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen - niet zijnde (voormalige) bedrijfsgebouwen - en in cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. indien de nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf plaatsvindt, dan is de nevenactiviteit naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- g. het totaal vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 15 bedden toegestaan;
- i. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- j. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. de nieuwe functie mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. de draagkracht van het gebied mag niet worden overschreden.

Opgenomen conform BP Centrum.

### **42.3 Omgevingsvergunning gebouwen voor openbaar nut**

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van de bouwregels, omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations mits de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor de bestemmingen Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschap, Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, Artikel 10 Bos en Artikel 14 Natuur.

Artikel 42.3 + 42.4 zijn samengevoegd tot 1 artikel.

### **42.4 Omgevingsvergunning antennemasten voor mobiele telefonie**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bouwen van antennemasten voor mobiele telefonie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. deze afwijkingsmogelijkheid geldt niet voor de bestemmingen Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschap, Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, Artikel 10 Bos, Artikel 14 Natuur, Artikel 20 Water - EHS en Artikel 34 Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
- b. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
- c. de mogelijkheden van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
- d. de maximale hoogte van de mast bedraagt 40 m;
- e. de afstand van een vrije veldinstallatie tot een gebouw moet ten minste 25 m zijn;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke- en natuurwaarden plaats;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden;
- i. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- j. de maximale hoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt 3 m;
- k. de minimale afstand van de mast met bebouwing tot aan de weg bedraagt 10 m;

### **42.5 Omgevingsvergunning evenementen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels teneinde binnen de bestemmingen Agrarisch - 1, Agrarisch met waarden - Landschap, Bedrijf, Recreatie, Maatschappelijk en Horeca, het tijdelijke gebruik van gronden voor evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek, of op sociaal-cultureel vlak; en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
- b. het evenement duurt maximaal 3 (aangesloten) dagen en mag maximaal 4 x per jaar plaatsvinden;
- c. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
- d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

## VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening

Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016

- e. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Zie opmerking Werklijst

### 42.6 Omgevingsvergunning algemene afwijking maatvoering en situering

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken en voorzover het niet betreft het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning, afwijken van de in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in de regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig wordt aangetast.

### 42.7 Omgevingsvergunning voor herbouw (woon)boerderijpanden met behoud van inhoudsmaat

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4, 5.2.4, 6.2.4 en 23.2.3 onder c, teneinde volledige herbouw van een boerderijpand toe te kunnen staan, waarbij de maximale inhoudsmaat overeenkomt met de inhoudsmaat van het te herbouwen woonboerderijpand, mits:

- a. de herbouw bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van de directe omgeving;
- b. bij herbouw rekening wordt gehouden met het karakter van het (voormalige) boerderijpand;
- c. de herbouw niet betreft een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, kan een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde worden herbouwd met behoud van inhoudsmaat, indien er geen sprake is van een monument en indien de herbouw noodzakelijk is teneinde het behoud van het beeldkwalitatieve en de cultuurhistorisch waardevolle vormgeving van het te herbouwen boerderijpand op die locatie te kunnen waarborgen.

### 42.8 Omgevingsvergunning voor bewonen bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het kunnen toestaan van het bewonen van een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf, semi-agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, zonder dat er een directe relatie bestaat tussen de hoofdbewoner(s) van de bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf, semi-agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf. Aan deze omgevingsvergunning dienen in dat geval de volgende uitgangspunten ten grondslag te liggen:

- a. de bewoning vond plaats op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;
- b. de omgevingsvergunning blijft van kracht gedurende de periode dat de hoofdbewoner(s) van de bedrijfswoning als bewoner van de bedrijfswoning kan worden aangemerkt;
- c. de omgevingsvergunning vervalt op het moment dat de hoofdbewoner(s) de bewoning van de bedrijfswoning heeft of hebben beëindigd.

## Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

### 43.1 Wijziging waterbergingszoekgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterbergingszoekgebied' wijzigen teneinde ten behoeve van de opvang van water de gronden mede te bestemmen voor waterberging, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik voor waterberging vormt geen onevenredige belemmering voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

### ~~43.2 Wijzigingsgebied agrarisch - 2~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden met de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied agrarisch 2' wijzigen in 'Agrarisch - 2' teneinde de gronden te kunnen gebruiken voor de doeleinden als omschreven in 4.1, wanneer daar niet een nieuwe gebiedsontsluitingsweg wordt aangelegd.~~

~~Vervallen in verband het buiten het plangebied plaatsen van artikel 4.~~

### 43.3 Wijzigingsgebied verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2', 'Verkeer' en/of 'Water - Gietwaterbassins' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied verkeer' wijzigen in 'Agrarisch - 2', 'Verkeer' en/of 'Water - Gietwaterbassins' teneinde de binnen die aanduiding als 'Verkeer' bestemde wegen te verplaatsen, een en ander mits de invulling van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' daartoe aanleiding geeft.

Vervallen in verband het buiten het plangebied plaatsen van artikel 4.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De 'Overgangs- en slotregels' in de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> herziening komen inhoudelijk overeen, indien nodig afgestemd op basis van de RO-Standaarden 2012.

### Artikel 44 Overgangsrecht

#### 44.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 44.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

##### 44.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 44.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 44.1.1 met maximaal 10%.

##### 44.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 44.1.1 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.

#### 44.2 Overgangsrecht gebruik

##### 44.2.1 Algemeen

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

##### 44.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 44.2.1, 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.

##### 44.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 44.2.1, 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.

## **VERGELIJKINGSDOCUMENT regels 2<sup>e</sup> herziening vs. regels 3<sup>e</sup> herziening**

**Versie: concept voorontwerpbestemmingsplan 3<sup>e</sup> herziening, 9 juni 2016**

### *44.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan*

Het bepaalde in 44.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **44.3 Persoonsgebonden overgangsrecht**

- a. Het gebruik als woning ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woning met persoonsgebonden overgangsrecht' mag worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze voorschriften volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Deurne als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres. Eventuele inwonende gezinsleden mogen in de woning wonen zolang ze inwonen bij degene, die als hoofdbewoner dan wel als diens partner volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Deurne als hoofdbewoner en diens partner op het betreffende adres staan ingeschreven op het moment van het van kracht worden van deze voorschriften.
- b. Het gebruik als atelier ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - atelier met persoonsgebonden overgangsrecht' mag worden voortgezet en wel uitsluitend door de ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan geregistreerde eigenaar.

Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

### **Artikel 45 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied.