

## Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch verwant

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Agrarisch verwant aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische verwante bedrijven en agrarisch technisch hulpbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen, welke zijn opgenomen in de navolgende tabel, uitsluitend de genoemde bedrijven zijn toegestaan:

| Afkorting | Aanduiding                       | Type bedrijf                                                         | Adres             | Vloeroppervlakte bedrijfsgebouwen (m <sup>2</sup> ) | Goothoogte (m) | Bouwhoogte (m) |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| (sb-1)    | specifieke vorm van bedrijf - 1  | Loon(werk)bedrijf                                                    | Hoog Spul 8       | 2.740                                               | 7              | 10             |
| (sb-2)    | specifieke vorm van bedrijf - 2  | Agrarisch loonbedrijf                                                | Oude Trambaan 42a | 1.630                                               | 4,5            | 7              |
| (sb-3)    | specifieke vorm van bedrijf - 3  | Hoveniersbedrijf                                                     | Rooverstedijk 1   | 800                                                 | 4              | 5              |
| (sb-4)    | specifieke vorm van bedrijf - 4  | Hoveniersbedrijf                                                     | Tilburgseweg 49b  | 400                                                 | 3,5            | 6              |
| (sb-6)    | specifieke vorm van bedrijf - 6  | Veevoerhandel                                                        | Emmerseweg 27     | 1.525                                               | 4,5            | 15             |
| (sb-11)   | specifieke vorm van bedrijf - 11 | Dierenpension waarbij fokkerij als agrarische neventak is toegestaan | Akkerstraat 2     | 890                                                 | 3              | 5,5            |
| (sb-12)   | specifieke vorm van bedrijf - 12 | Dierenpension waarbij fokkerij als agrarische neventak is toegestaan | Akkerstraat 4     | 910                                                 | 3              | 5,5            |

|         |                                  |                                                                                                                                                                              |                                        |                                                                                                                      |     |     |
|---------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| (sb-21) | specifieke vorm van bedrijf - 21 | Loon(werk)bedrijf , agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij en opslag van grond, met dien verstande dat de opslag van grond niet meer dan 500 m <sup>3</sup> mag bedragen. | Lage Haghorst 15, 15a                  | 11.690, waarvan max. 3.750 voor het loon-(werk)bedrijf mag worden gebruikt                                           | 7   | 10  |
| (sb-30) | specifieke vorm van bedrijf - 30 | Dierenpension waarbij fokkerij als agrarische neventak is toegestaan                                                                                                         | Molenstraat 43                         | 605                                                                                                                  | 3   | 5,5 |
| (sb-31) | specifieke vorm van bedrijf - 31 | Dierenpension, opslag alsmede de bestaande grondgebonden veehouderij als nevenactiviteit                                                                                     | Spaaneindsestraat 17/17a               | Dierenpension 450, alsmede 750 veehouderij, alsmede 250 opslag                                                       | 4,5 | 8   |
| (sb-32) | specifieke vorm van bedrijf - 32 | Hoveniersbedrijf en tuincentrum                                                                                                                                              | Hakvoortseweg 17                       | 2.315                                                                                                                | 5   | 5,5 |
| (sb-39) | specifieke vorm van bedrijf - 39 | Veehandel                                                                                                                                                                    | Driehuizen/Kleine Westerwijksestraat 6 | 420                                                                                                                  | 4,5 | 8,5 |
| (sb-41) | specifieke vorm van bedrijf - 41 | Hoveniersbedrijf                                                                                                                                                             | Tongerloseweg 9                        | 250                                                                                                                  | 4,5 | 8,5 |
| (sb-42) | specifieke vorm van bedrijf - 42 | Pensionstalling en ondersteunende horeca                                                                                                                                     | Groot Westerwijksestraat 1             | 4.625, met dien verstande dat de oppervlakte van ondersteunende horeca niet meer dan 20 m <sup>2</sup> mag bedragen. | 4,5 | 9   |
| (sb-43) | specifieke vorm van bedrijf - 43 | Hoveniersbedrijf                                                                                                                                                             | Groot Westerwijksestraat 1a            | 160                                                                                                                  | 4,5 | 9   |

|           |                                        |                                                        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |      |
|-----------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| (sb-44)   | specifieke<br>vorm van<br>bedrijf - 44 | Hoveniersbedrijf                                       | Hakvoortseweg<br>20      | 450                                                                                                                                                                                                                                                              | 4   | 7    |
| (sb-45)   | specifieke<br>vorm van<br>bedrijf - 45 | Loonwerkbedrijf                                        | Emmerseweg<br>12-14      | 5.850                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,5 | 9    |
| (sb-50)   | specifieke<br>vorm van<br>bedrijf - 50 | Fouragehandel<br>met opslag van<br>hooi en stro        | Emmerseweg 23            | 1550                                                                                                                                                                                                                                                             | 4,5 | 10,5 |
| (sb-55)   | specifieke<br>vorm van<br>bedrijf - 55 | Veehandel en<br>boerderijwinkel<br>als nevenactiviteit | Baarschotsestra<br>at 64 | 1.150, met<br>dien<br>verstande<br>dat de<br>oppervlakte<br>van<br>ondergeschi<br>kte<br>detailhandel<br>in eigen<br>geproduceer<br>de producten<br>en secundair<br>ambachtelijk<br>e streekprod<br>ucten niet<br>meer dan 36<br>m <sup>2</sup> mag<br>bedragen. | 2,5 | 7    |
| (sb - 57) | specifieke<br>vorm van<br>bedrijf - 57 | Dierenpension                                          | Nijssenstraat<br>3a      | 200                                                                                                                                                                                                                                                              | 3   | 5    |

b. detailhandel, met dien verstande dat:

1. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
2. detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het is gerelateerd aan de bedrijfsfuncties die zijn opgenomen in de tabel onder a;

c. een aan huis verbonden beroep;

d. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen.

Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

## **5.2    Bouwregels**

### **5.2.1   Toegestane bebouwing**

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### **5.2.2   Bouwvlak**

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### **5.2.3   Gebouwen algemeen**

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2 m;
- b. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

### **5.2.4   Bebouwde oppervlakte**

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in lid 5.1 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

### **5.2.5   Bedrijfsgebouwen**

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan in de tabel in lid 5.1 onder a is opgenomen;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan in de tabel in lid 5.1 onder a is opgenomen;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°.

### **5.2.6   Bedrijfswoning**

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één 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 aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m<sup>3</sup>, tenzij:
  1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.

### 5.2.7 Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd.

### 5.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
  1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
  2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 m.

### 5.2.9 Specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. uitsluitend de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande maatvoering en de bestaande situering zijn toegestaan.

### 5.2.10 Herbouw bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen die niet binnen een bouwvlak zijn gelegen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- b. de voorgevel van de te herbouwen gebouwen wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Vergroten bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag in totaal met niet meer dan 25% van de in 5.2.4 maximaal toegestane bebouwde oppervlakte worden vergoot;
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
- c. de bebouwing dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - 1. Landschappelijke inpassing: er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
  - 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  - 3. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
  - 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. bij toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

### 5.3.2 Grotere goothoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.5 onder a teneinde een grotere goothoogte toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- c. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan.

### 5.3.3 Grotere bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.5 onder b teneinde een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 13 m;
- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- b. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsonwikkelingsplan.

### **5.3.4 Herbouw van de bedrijfswoning**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.10 onder a en b , 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 nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt binnen één jaar na gebruikname van de nieuwe bedrijfswoning, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.

### **5.3.5 Verkleinen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en op een afstand van minimaal 15 vanuit de as van de weg, behoudens het bepaalde in lid 5.1;
- b. voor (ondersteunende) horeca, behoudens het bepaalde in lid 5.1;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. het bewonen van bedrijfsruimte;
- f. een aan huis verbonden bedrijf;
- g. een seksinrichting.

- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- i. risicovolle inrichtingen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt;
- k. mestbe- en -verwerking en vergisting, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 21';
- l. gebruik dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet zijnde:
  - 1. het bestaande gebruik overeenkomstig de Natuurbeschermingswet 1998;
  - 2. het gebruik dat vergund is op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1 ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen ten behoeve van paardenhouderijen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- b. de huisvesting vindt enkel plaats binnen de bestaande bebouwing;
- c. indien de huisvesting plaatsvindt in een bedrijfsgebouw, dan gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk vanwege een seizoensgebonden arbeidsbehoefte;
- d. indien de huisvesting plaatsvindt binnen de bedrijfswoning, dan gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de huisvesting van werknemers is noodzakelijk vanwege een niet seizoensgebonden arbeidsbehoefte
  - 2. de huisvesting mag het gehele kalenderjaar plaatsvinden;
  - 3. het aantal werknemers dat in de bedrijfswoning wordt gehuisvest, bedraagt niet meer dan 6 personen;
- e. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur dat de arbeidsbehoefte bestaat;
- f. de gebruiksvloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- g. er mogen geen zelfstandige wooneenheden ontstaan;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de waarden die het plan beoogt te beschermen.

### 5.5.2 Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder c voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

### **5.5.3 Aan huis verbonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 5.4.1 onder f teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie van de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

### **5.5.4 Gebruik dat is vergunningplichtig is op basis van artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1 onder l voor het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.6.1 Wijziging gebruik van het agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van een agrarisch verwant of agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' behoort de

- bedrijfsactiviteit tot milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige bestemmingsvlak tot een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
  - d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” of de regeling “Ruimte-voor-ruimte”;
  - e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;
  - f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - h. bij toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
  - i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
  - k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### 5.6.2 Wijziging naar bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in Artikel 4 Bedrijf, teneinde een niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- b. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- c. de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige bestemmingsvlak tot een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  2. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd;
  3. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
  4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden;
- l. de regels van Artikel 4 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- m. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.

### 5.6.3 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 16 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 de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- a. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>;
- e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:
  - 1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf - Agrarisch verwant', dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;
  - 2. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf - Agrarisch verwant'. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
  - 3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving aanwezige waarden;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:

- i. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
  - 1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
  - 2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m<sup>3</sup>;

3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen, indien het surplus (alle aanwezige bebouwing aan bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup>) in één keer wordt gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
5. voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
- j. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing 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;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

Specifieke voorwaarden voor wijziging t.b.v. woningsplitsing:

- m. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- n. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- o. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- p. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m<sup>3</sup> bedragen;
- q. 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;
- r. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.