

Bestemmingsregels bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor [Agrarisch met waarden - Oeverwallen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 2. een grondgebonden veehouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
 3. intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 4. een paardenhouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', uitsluitend in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. nevenactiviteiten;
- d. per aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal toegestane bedrijfswoningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' een plattelandswoning is toegestaan; een plattelandswoning geldt voor het overigens in dit lid bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
- e. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- f. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone';
- g. bestaande beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis;
- h. inwoning in een toegestane bedrijfswoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [6.5.1](#);
- i. paardenbakken uitsluitend binnen het bouwvlak;
- j. de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [6.5.2](#);
- k. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- l. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in [Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten](#);
- m. landschappelijke inpassing;

- n. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- o. de bestaande nutsvoorzieningen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zend-/ontvangstinstallatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in [6.1.2.](#) opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [6.1.1](#):

a Staat van nevenactiviteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitend de bij die aanduiding beschreven nevenactiviteiten toegestaan en uitsluitend met de bestaande gebruiksovervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Aard van de activiteit	Adres	Kern
(saw-3)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 3	kleinschalig kampeerterrein	t Veld 2	Angeren
(saw-4)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 4	manege en kinderdagverblijf	Smidstraat 30	Gendt
(saw-5)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 5	kleinschalig kampeerterrein	Kamervoort 25	Angeren
(saw-6)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 6	detailhandel in (eigen) teelt- of kweekproducten en aanverwante tuinartikelen	Karstraat 70	Huissen
(saw-8)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 8	dagbesteding en verkoop kerstbomen	Nieuwediep 9a	Huissen

b Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken. De bouwvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

c Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

1. nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid, inpandige opslag, recreatieve voorzieningen, een zorgboerderij en ondergeschikte detailhandel in streekproducten, alsmede de in [6.1.2](#) onder [a](#) opgenomen [Staat van nevenactiviteiten](#)
2. maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt voor een niet-agrarische nevenactiviteit;
3. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
4. de nevenactiviteit dient qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie;
5. er vindt geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking plaats;
6. buitenopslag is niet toegestaan;
7. horeca is niet toegestaan.

d Opslag

Voor opslag gelden, aanvullend op het bepaalde in [c](#), de volgende voorwaarden:

1. opslag is uitsluitend toegestaan in de vorm van inpandige statische opslag;
2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;

3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
4. detailhandel is niet toegestaan.

e Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.

f Aardkundige waarden

De aardkundige waarden betreffen, in het noorden een gebied waar een dijkdoorbraak bij Angeren in het landschap zichtbaar is. Het zuidelijk gelegen gebied betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse niveau niet is aangetast door de rivieren, ooivaaggronden en tuineerdgronden.

g Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

h Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
- c. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of daar achter;
- d. indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw.

6.2.3 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. goothoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 2. teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m;
 3. kassen maximaal 8 m;

4. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 850 m³, met dien verstande dat:
 1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
 2. de deel bij de bedrijfswoning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 850 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven;
- f. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 1.500 m²;
- g. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' het volgende geldt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt de uitbreidingsruimte voor kassen maximaal 20% van de bestaande oppervlakte kassen;
 2. in afwijking van het gestelde in sub 1 bedraagt de uitbreidingsruimte voor kassen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' eenmalig meer dan het bepaalde onder sub 1 voor zover het bouwvlak daarvoor ruimte biedt.

6.2.4 Herbouw bedrijfswoning

Herbouw van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan met de bestaande situering binnen de aanduiding 'bouwvlak' met inachtneming van het bepaalde in artikel [6.2.3](#).

6.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- c. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e. goothoogte maximaal 3,5 m;
- f. bouwhoogte maximaal 7 m.

6.2.6 Gebouwen buiten bouwvlak

Gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en uitsluitend met de bestaande maatvoering met een uitbreiding van 10% als maximum.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. hooibergen en voedersilo's bouwhoogte 15 m;
 2. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een bedrijfswoning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
 3. sleufsilos en kuilvoerplaten bouwhoogte 2 m;

4. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bouwhoogte maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwhoogte 2 m;
- b. voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak geldt dat uitsluitend de onderstaand genoemde teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met de bijbehorende maatvoering:
1. hoge open tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 m;
 2. hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 3. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
 4. in afwijking van het voorgaande zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd' geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
 5. bestaande, hiervan afwijkende, teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met de bestaande situering en de bestaande maatvoering als maximum;
- c. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
- d. paardenbakken zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, met dien verstande dat bestaande paardenbakken zijn toegestaan met de bestaande situering en de bestaande maatvoering als maximum;
- e. uitsluitend bestaande lichtmasten bij bestaande paardenbakken zijn toegestaan; nieuwe lichtmasten zijn niet toegestaan.

6.2.8 Relatie

Ter plaatse van de figuur "relatie" is sprake van een koppeling van twee bouwvlakken. De bouwvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.2](#) onder a teneinde een schuilstal buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

6.3.2 Grotere goothoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.3](#) onder b teneinde een grotere goothoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits:

- a. een grotere goothoogte noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.3.3 Verplaatsing van de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.4](#) ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.3.4 Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.7](#) juncto [6.4.1](#) ten behoeve van het toestaan van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de oeverwallen, als opgenomen in [6.1.2](#) onder [e](#). De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1,5 m.

6.3.5 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.7](#) onder d teneinde een paardenbak buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd, danwel direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak [Wonen](#), met inachtneming van de volgende maten:
 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.3.6 Facilitaire gebouwtjes

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.2](#) ten behoeve van het toestaan van facilitaire gebouwtjes buiten de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van boom- en of fruitteelt, mits:

- a. het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- d. er sprake is van een landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein- / beplantingsplan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van:
 - 1. de toegestane bedrijfswoningen;
 - 2. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. het inpandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- e. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- g. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- h. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen [Bedrijf](#), [Bedrijf - Agrarisch verwant](#), [Cultuur en ontspanning](#), [Detailhandel](#), [Kantoor](#), [Maatschappelijk](#), [Recreatie](#), [Sport](#), [Wonen](#), alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- i. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- j. teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- k. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.4.1](#) onder a voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel [6.1.1](#) voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 3. de (sanitaire) voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
- b. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;

3. er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. groepsaccommodatie, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. kleinschalig boerderijterras, mits:
1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- e. Bij een combinatie van omgevingsvergunningen uit deze bepaling onder c en d geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

6.5.3 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.4.1](#) onder h en i ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

6.5.4 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.4.1](#) ten behoeve van het toestaan van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

- c. er mogen maximaal 20 medewerkers tegelijk worden gehuisvest op één bedrijf;
- d. de huisvesting is tijdelijk en mag uitsluitend plaatsvinden in de periode tussen 15 maart tot 15 november (teeltseizoen);
- e. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- f. indien wordt aangetoond dat in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, huisvesting niet plaats kan vinden in een bestaand bedrijfsgebouw, kan de huisvesting plaatsvinden in maximaal 5 niet-zelfstandige woonunits of caravans;
- g. de niet-zelfstandige woonunits of caravans mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst en zijn tijdelijk van aard, buiten het teeltseizoen zijn er geen woonunits of caravans aanwezig;
- h. de goothoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. de bouwhoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 5 m;
- j. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan woonunits/caravans voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
- k. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- l. er vindt in geval van plaatsing van niet-zelfstandige woonunits of caravans, geen onevenredige aantasting plaats van landschappelijke waarden; dit betekent in elk geval dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

6.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder [6.6.4](#), opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

6.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [6.6.1](#) 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 een aanleg- of omgevingsvergunning 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. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
 1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
 2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;

3. het verharderen van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m².

6.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 6.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

6.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering'
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- 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 onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de oeverwal
het dempen van poelen, sloten en greppels ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van agrarische bedrijven, mits:

- a. de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het bouwvlak hierdoor geen groter oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
 1. de vergroting van het bouwvlak niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd';
- c. voor glastuinbouwbedrijven geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is geen uitbreiding toegestaan;

2. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' het volgende: uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van kassen is uitsluitend toegestaan indien de 20%-uitbreiding als bedoeld in [6.2.3](#) onder g sub 1 niet volledig kan worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De uitbreiding van het bouwvlak mag geen grotere uitbreiding dan 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte kassen mogelijk maken;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' is een grotere uitbreiding dan bedoeld onder 2 toegestaan, mits daardoor een goede verkaveling van de glastuinbouw in dat gebied niet wordt belemmerd;
- d. er een compact bouwvlak blijft bestaan;
 - e. het een duurzame ontwikkeling betreft die landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
 - f. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
 - g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - i. er geen toename is van de ammoniakemissie ten opzichte van de vergunde situatie.

6.7.2 Wijzigen verwijderen aanduidingen (iv), (gv), (ph)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'grondgebonden veehouderij' en/of 'paardenhouderij' deze aanduiding(en) verwijderen indien gebleken is dat dit aangeduide bedrijfstype niet meer wordt uitgeoefend.

6.7.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen naar Wonen, mits:

- a. het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 1. woningsplitsing uitsluitend plaatsvindt in en ter behoud van een gemeentelijk of rijksmonument, als opgenomen in [Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten](#);
 2. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige in pandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 1000 m³;
 3. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 4. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- e. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

6.7.4 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming [Wonen](#), alsmede de bestemming [Agrarisch met waarden - Oeverwallen](#) zonder bouwvlak, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak [Wonen](#) toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 - 1. één woning in één bestaand gebouw of
 - 2. één woning in een nieuw gebouw;
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 - 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming [Agrarisch - Komgronden](#);
- f. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- i. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

6.7.5 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw opzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming [Wonen](#) waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 - 1. bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 - 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:
 - 1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - 4. geen horeca-activiteiten ontstaan;
 - 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.7.6 Wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming [Wonen](#), waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b. de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 850 m³;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.7.7 Biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restprodukten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', danwel wordt het bouwvlak vergroot tot maximaal 2 ha indien dit noodzakelijk is. Hierbij dient verzekerd te zijn dat de uitbreiding die plaatsvindt boven de 1,5 ha uitsluitend wordt gebruikt voor deze biovergistings- of mestverwerkingsactiviteiten;
- b. het betreft uitsluitend een nevenactiviteit bij een veehouderijbedrijf;
- c. het eigen agrarisch bedrijf is in het biovergistings- of mestverwerkingsproces toeleverancier van een grondstof en/of afnemer van het eindproduct;
- d. er is geen toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de vergunde situatie.
- e. bewerking, verwerking of vergisting van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 36.000 ton op jaarbasis;
- f. de onderlinge afstand tussen twee installaties voor biovergisting en/of mestverwerking mag niet minder bedragen dan 200 m;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden.

6.7.8 Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf of agrarisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in [Bedrijf - Agrarisch verwant](#), teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor agrarisch verwante bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de schaal van de bedrijvigheid dient te passen binnen het buitengebied;
- b. vestiging in het buitengebied is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en waarbij wordt aangetoond dat vestiging op een bedrijventerrein niet mogelijk is;

- c. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- d. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak [Bedrijf - Agrarisch verwant](#) vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [6.1](#) omschreven waarden;
- l. de regels van [Bedrijf - Agrarisch verwant](#) worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.9 Wijzigen verwijderen aanduiding 'glastuinbouw'

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'glastuinbouw' te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vinden geen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf meer plaats;
- b. zeker gesteld is dat de glasopstanden zijn of worden verwijderd.

6.7.10 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming [Natuur](#), 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 natuur-, 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.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan en uitsluitend in de bestaande bouwwijze;
 2. inwoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [23.5.1](#);
 3. ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken. De bestemmingsvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bestemmingsvlak;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan;
- b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#), alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in [23.5.2](#) kunnen worden toegestaan;
- c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [23.5.3](#);
- d. een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [23.5.4](#);
- e. een bed & breakfast, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen, het aantal slaapplekken maximaal 10 mag bedragen en de totale oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen, als opgenomen in de in [23.1.2](#) onder [a](#) opgenomen [Staat van activiteiten](#);
- f. een vakantiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vakantiewoning' en uitsluitend ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- g. (verblijfs)recreatieve voorzieningen als opgenomen in de in [23.1.2](#) onder [a](#) opgenomen [Staat van activiteiten](#), met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in [23.5.5](#);

- h. bestaande activiteiten, als opgenomen in de in [23.1.2](#) onder [a](#) opgenomen [Staat van activiteiten](#) en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum;
- i. in pandige statische opslag is uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in [23.5.6](#);
- j. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in [Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten](#);
- k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in [23.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

23.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [23.1.1](#):

a Staat van activiteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitend de bij die aanduiding beschreven activiteit

toegestaan en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Aard van de activiteit	Adres	Kern
(ph)	paardenhouderij	hobbymatige paardenhouderij met maximaal 7 paarden	Lodderhoeksestraat 59	Angeren
(sw-2)	specifieke vorm van wonen - 2	bed & breakfast	Doomenburgsestraat 25	Gendt
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	opslag	Galgendaal 15	Gendt
(sw-6)	specifieke vorm van wonen - 6	rijbak	Kamervoor 14	Angeren
(sw-7)	specifieke vorm van wonen - 7	caravanstalling	Kamervoor 29	Angeren
(sw-10)	specifieke vorm van wonen - 10	bed & breakfast	Karstraat 53/53a	Huissen
(sw-15)	specifieke vorm van wonen - 15	statische opslag en cateringbedrijf	Lage Zandsestraat 7	Haalderen
(sw-16)	specifieke vorm van wonen - 16	ondergeschikte detailhandel	Langstraat 38	Gendt
(sw-17)	specifieke vorm van wonen - 17	ondergeschikte detailhandel	Lodderhoeksestraat 19a	Angeren
(sw-18)	specifieke vorm van wonen - 18	kantoor, b&b, opslag, atelierruimte, tandartspraktijk	Poelwijklaan 3	Gendt
(sw-19)	specifieke vorm van wonen - 19	schildersbedrijf	Poelwijklaan 7	Gendt
(sw-20)	specifieke vorm van wonen - 20	dienstverlening	Van der Mondenweg 112	Haalderen
(sw-21)	specifieke vorm van wonen - 21	adviesbureau	Zandsewardsstraat 2b	Huissen
(sw-23)	specifieke vorm van wonen - 23	kleinschalig kampeerterrein	Kampsestraat 47	Angeren
(sw-25)	specifieke vorm van wonen - 25	adviesbureau	Papessestraat 6a	Huissen
(sw-26)	specifieke vorm van wonen - 26	foto studio	Olyhorststraat 17/17a	Gendt
(sw-27)	specifieke vorm van wonen - 27	hondenkennel	Karstraat 89	Huissen
(sw-28)	specifieke vorm van wonen - 28	atelier-workshopruimte, web-winkel, en winkelruimte voor porselein	Krakkedel 4	Doomenburg
(sw-29)	specifieke vorm van wonen - 29	statische opslag	Krakkedel 54/56	Doomenburg
(sw-30)	specifieke vorm van wonen - 30	atelier, werkplaats en zorgpraktijk	Munnikhofsestraat 28	Gendt
(sw-31)	specifieke vorm van wonen - 31	opslag t.b.v. tuintechniekbedrijf	Diepenstraat 4	Angeren
(sw-32)	specifieke vorm van wonen - 32	houtbewerkingbedrijf	Kamervoor 83	Angeren
(sw-33)	specifieke vorm van wonen - 33	kassenbouwbedrijf	Huttenstraat 7	Huissen
(sw-34)	specifieke vorm van wonen - 34	opslag en ondergeschikte detailhandel	Koffiemolen 2a	Doomenburg
(sw-35)	specifieke vorm van wonen - 35	kantoor/ dienstverlening	Olyhorststraat 16/16a	Gendt
(sw-36)	specifieke vorm van wonen - 36	statische opslag	Kerkpad 1b	Huissen
(sw-37)	specifieke vorm van wonen - 37	kanoverhuur	Koffiemolen 1	Doomenburg
(sw-38)	specifieke vorm van wonen - 38	opslag	Kommerdijk 24	Gendt
(sw-39)	specifieke vorm van wonen - 39	opslag	Bredestraat ong	Huissen
(sw-40)	specifieke vorm van wonen - 40	opslag	Kampsestraat 41	Angeren
(sw-41)	specifieke vorm van wonen - 41	atelier met detailhandel	Krakkedel 2	Doomenburg
(sw-42)	specifieke vorm van wonen - 42	loodgietersbedrijf	Driegeaardsestraat 1b	Huissen
(sw-43)	specifieke vorm van wonen - 43	verkoop van groente, fruit en bloemen van deels zelf geteelde producten en van aanverwante artikelen	Bredestraat 97	Huissen
(sw-44)	specifieke vorm van wonen - 44	opslag	Hegsestraat 28	Gendt

b Opslag

Voor opslag als opgenomen in de in [23.1.2](#) onder [a](#) opgenomen [Staat van activiteiten](#) geldt het volgende:

1. opslag is uitsluitend toegestaan als in pandige statische opslag;
2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
3. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
4. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
5. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
6. detailhandel is niet toegestaan.

23.2 Bouwregels

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 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de woning of daar achter;
- c. indien geen woning aanwezig is, dan geldt de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw.

23.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 6 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c. inhoud maximaal:
 1. woningen (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) maximaal 850 m³;
 2. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' dat de inhoud niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven inhoudsmaat;
 3. indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum;
 4. voor woningen in voormalige boerderijen geldt voor het bepalen van de inhoud de inhoud van het totale woongebouw inclusief de voormalige deel.

23.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m²;
- c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in [23.2.3](#);
- d. goothoogte maximaal 3,5 m;
- e. bouwhoogte maximaal 7 m;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m;
- g. in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een (monumentaal) poortgebouw toegestaan, met de bestaande maatvoering als maximum.

23.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

23.2.6 Paardenbak

In aanvulling op het bepaalde in [23.2.5](#) geldt voor paardenbakken het volgende:

- a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de volgende maten worden in acht genomen:
 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

23.2.7 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel [23.2.3](#).

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Verplaatsing van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [23.2.7](#) ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.3.2 Sloopbonusregeling bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [23.2.4](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de kassen toegestaan op basis van het bepaalde in [23.2.4](#), worden gesloopt. Hierbij geldt het volgende:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de kassen toegestaan op basis van het bepaalde in [23.2.4](#), kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum in totaal aan vrijstaande bijgebouwen van 200 m²; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- c. de afstand van de nieuw op te richten bebouwing tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.3.3 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [23.2.4](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
- c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.3.4 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [23.2.3](#) teneinde een vergroting van de maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan, tot een maximum van 1.100 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 250 m² aan legaal opgerichte bebouwing, niet zijnde kassen, te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 75 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning 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. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - g. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
 - h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [23.1.1](#) onder a sub 2 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.2 Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [23.1.1](#) onder b sub 6, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in [23.1.1](#) onder b sub 6 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

23.5.3 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel [23.1.1](#) onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.4 Woon-/werkenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel [23.1.1](#) onder d teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
- b. maximaal 150 m² wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.5 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [23.1.1](#) onder g voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

a. kleinschalig kampeerterrein, mits:

1. dit niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' of 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
2. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
3. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
4. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
5. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
7. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot volgegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;

b. bed & breakfast, mits:

1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en maximaal 10 bedden;
3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

c. groepsaccommodatie, mits:

1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

d. kleinschalig 'boerderijterras', mits:

1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- e. Bij een combinatie van omgevingsvergunning uit artikel [23.5.5](#) onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

23.5.6 Inpandige statische opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [23.1.1](#) teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- g. detailhandel is niet toegestaan.
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- i. degene die de activiteit uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

23.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a. woningsplitsing uitsluitend plaatsvindt in en ter behoud van een gemeentelijk of rijksmonument, als opgenomen in [Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten](#);
- b. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³;

- c. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- d. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- g. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

23.6.2 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij voormalige bedrijven (al dan niet agrarisch) de bestemming van de gronden wijzigen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied', danwel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
- b. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 - 1. één woning in één bestaand gebouw of
 - 2. één woning in een nieuw gebouw;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, mogen worden opgericht:
 - 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bij het bouwperceel behorende gronden in de naastgelegen agrarische bestemming;
- e. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- f. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder b en c voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- g. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- h. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1100 m³;
- i. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;

3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- j. oppervlakte bijgebouw bij woning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- k. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- l. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld; een deel van de gronden kan ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden aangeduid voor 'groen', waarbinnen bebouwing niet is toegestaan;
- m. de regels van de bestemming [Artikel 23 Wonen](#) zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 5

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 5](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

31.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.2.1](#) onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel [31.2.1](#) onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

31.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [31.2.1](#) onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

31.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [31.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.4.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

31.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.4.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit- en/of boomteelt;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

31.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel [31.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

31.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.4.1](#) onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.4.1](#), waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

31.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.4.1](#) wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [31.4.1](#) geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

31.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming [Waarde - Archeologie 5](#), indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

31.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming [Waarde - Archeologie 5](#) om te zetten in de bestemming [Waarde - Archeologie 1](#), indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

31.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel [31.4.1](#) sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

