

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING MORTELSGRAAF 1

Gemeente Oirschot

Planstatus: ontwerp
Datum: 26 november 2019
Plan identificatie: NL.IMRO.0823.BPBGMORTELSGR1-ONTW
Auteur(s): Zoë Zeegers

Historie

Concept
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	14
2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	15
Artikel 4 Leiding	25
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding	26
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	27
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5	29
Artikel 8 Waarde - Ecologie	31
Artikel 9 Waarde - Natte Natuurparel	32
3 Algemene regels	34
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 11 Algemene bouwregels	35
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	39
4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 16 Overgangsrecht	40
Artikel 17 Slotregel	41

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaald planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0823.BPBGMOORTELSGR1-ONTW met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.2 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mortelsgraaf 1' van de gemeente Oirschot.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mortelsgraaf 1' van de gemeente Oirschot.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 (op basis van VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering), dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon en een pedicure.

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerk met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk, een architectenbureau en een advocatenkantoor.

1.8 aardkundige waarden:

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals bodemopbouw/-samenstelling, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.9 achtergevelrooilijn:

- a. de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- b. indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder bijbehorende bouwwerken- alsmede het verlengde daarvan.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, geen woning zijnde, bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huisvesting van één of meer personen, is ondergebracht.

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, groter dan 10 NGE, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en het (op)fokken van dieren. Onder agrarische bedrijven zijn tevens begrepen boomteeltbedrijven, paardenhouderijen en paardenfokkerijen.

1.12 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden en/of medisch verzorgen van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking. Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven.

1.13 agrarisch-verwant bedrijf:

een bedrijf met een dienstverlenende functie aan de agrarische sector waarbij gebruik wordt gemaakt van landbouwproducten, planten of dieren en/of diensten, zoals een veehandelbedrijf, mesthandelbedrijf, kleinschalige composteerinrichting, agrarische machineverhuur, veevoerhandel, groothandel in agrarische producten, met uitzondering van mestverwerking.

1.14 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik in deze bodem, en die als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingscluster:

een vlakvormige verzameling van gebouwen.

1.17 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.18 bebouwingspercentage:

een opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.19 bed and breakfast:

een nevenactiviteit, gekoppeld aan de woonfunctie, met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.20 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan (o.a. statische opslag), installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, uitgezonderd aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfswoning:

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

1.23 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.24 bestaande situatie:

- a. ten aanzien van bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagd en onherroepelijk geworden vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in werking is getreden.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.28 boerderijterras:

een buitenterras bij een boerderij waar (lokale) producten genuttigd kunnen worden.

1.29 boerderij(gebouw):

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen, zoals een langgevelboerderij.

1.30 boomteelt/sierteeltbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt.

1.31 bouwen:

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

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw en zolder.

1.34 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.35 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

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

1.38 camping:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.39 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer

geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.40 chalet:

een verplaatsbare, niet aan de grond verankerde woning, welke qua verschijningsvorm is afgeleid van een woonwagen, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot recreatief logies-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen.

1.41 containerveld:

een werk, niet zijnde een bouwwerk, bestaande uit grond voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. Waarbij een onderscheid bestaat tussen:

- a. onomkeerbare containervelden: containervelden waarbij gebruik wordt gemaakt van een geheel verharde ondergrond, zoals beton;
- b. omkeerbare containervelden: containervelden via omkeerbare voorzieningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van een antiworteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen.

1.42 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.43 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.44 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

1.45 detailhandel:

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

1.46 duurzame locatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om te laten groeien tot een bouwvlak van maximaal 1,5 ha voor een intensieve veehouderij. Een duurzame locatie veehouderij is aangeduid als 'reconstructiewetzone - iv ja mits'.

1.47 ecologische verbindingszone:

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

1.48 evenement:

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen. Het betreft een gebeurtenis die aaneengesloten plaatsvindt met een maximum duur van drie dagen.

1.49 extensief recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen, survivaltochten, picknicken, natuurgerichte recreatie en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

1.50 functie:

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

1.51 gebouw:

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

1.52 glastuinbouwbedrijf:

een specifieke vorm van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn.

1.53 groepsaccommodatie:

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke verblijven.

1.54 grondgebonden bedrijf:

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

1.55 Hoeveproducten:

Hoeveproducten worden geproduceerd en/of verwerkt op een actief land- of tuinbouwbedrijf van een land- of tuinbouwer in hoofd- of bijberoep. De producten worden hoofdzakelijk ter plaatse of via korte keten, al dan niet rechtstreeks aan de consument of gebruiker verkocht.

1.56 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.57 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.58 houtproductie:

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

1.59 hydrologische waarden:

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie voor daaraan gebonden organismen (planten en dieren), leefgemeenschappen en potenties voor de ontwikkeling daarvan, met daarbij behorende kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang).

1.60 geiten- en schapenhouderij:

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

1.61 infrastructurele voorzieningen:

ontsluitingswegen en kavelpaden.

1.62 intensieve veehouderij:

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

1.63 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarisch bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf inclusief bijbehorende sanitaire voorzieningen.

1.64 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.65 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen (één kampeermiddel en één bijtent).

1.66 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienden tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.67 kwekerij:

een bedrijf waarin gewassen worden geteeld, waarbij de productie gedeeltelijk plaatsvindt in kassen bij het bedrijf.

1.68 landbouwontwikkelingsgebied:

een gebied waar het primaat ligt bij de ontwikkeling van de intensieve veehouderij, zoals aangegeven op de verbeelding, ingevolge de Reconstructiewet en/of de Verordening Ruimte.

1.69 landschapselementen:

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

1.70 landschapswaarden/landschappelijke waarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.71 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

1.72 manege:

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

1.73 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.74 mestverwerking:

de behandeling van dierlijke mest, waarbij al dan niet de samenstelling of hoedanigheid van de mest wordt veranderd.

1.75 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, bescherming van natuurgebieden, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden.

1.76 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein met minimale voorzieningen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning.

1.77 natuurwaarden of ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

1.78 nevenactiviteiten:

activiteiten die naast de primaire agrarische activiteit worden uitgeoefend op een (agrarisch) bouwvlak en niet rechtstreeks de uitoefening van de (agrarische) bedrijfsvoering betreffen.

1.79 Nederlandse Grootte Eenheden (NGE):

eenheden waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven vastgesteld kunnen worden.

1.80 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf en waarbij de bedrijfsvoering dus geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

1.81 normaal onderhoud:

het normale onderhoud van agrarische gronden, bossen, groenelementen / landschapselementen en natuurterreinen, zoals het beweiden en maaien van graslanden, het ploegen, eggen en inzaaien van akkers, het schonen van sloten en greppels, alsmede het reguleren onderhoud van bossen, groenelementen / landschapselementen en natuurterreinen, waaronder het kappen van bomen ter uitvoering van een goedgekeurd beheersplan.

1.82 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt, tenzij anders in de regels is bepaald.

1.83 ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van zowel de hoofdfunctie als de nevenactiviteit een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.84 ondergronds:

beneden het peil.

1.85 paardenhouderij:

een uit bedrijfseconomische oogmerk opgezette houderij voor paarden, geen manege zijnde, die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten, stallen en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het -al dan niet in rijhalengeven van instructie aan ruiter en paard.

1.86 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen buiten het zomerseizoen in een kalenderjaar gedurende meer dan 70 nachten, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.87 perceelsgrens:

de grens van het kadastrale perceel.

1.88 plattelandswoning:

een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf.

1.89 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.90 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen.

1.91 schuilgelegenheid:

een gebouw dat voor beschutting zorgt voor dieren.

1.92 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een

(raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.93 stacaravan:

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.94 statische opslag:

het in een gebouw brengen van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeve zoals (antieke) auto's, boten en caravans. Deze opslag mag niet uitmonden in een soort dependance van een niet-agrarisch bedrijf of gebruikt worden ten behoeve van handel.

1.95 streekgebonden producten:

hoeveproducten en producten, gemaakt met grondstoffen die als streek eigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd.

1.96 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: arbeientafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten.

Onder teeltondersteunende voorzieningen vallen:

- a. algemeen:
ondersteunende voorziening die een onderdeel is van een vollegrondse uitvoering van een tuinbouwbedrijf of bomenkwekerij.
- b. teeltondersteunende kas:
een teeltondersteunende voorziening bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 m) worden beschouwd als kas.
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten, die op dezelfde locatie gebruik kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 8 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het gebruik van de ondergrond. Niet zijnde teeltondersteunende kassen.
- d. permanente ondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, zoals bakken op stellingen (aardbeien) en containervelden.

1.97 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk en doelmatige bedrijfsvoering.

1.98 tijdelijke kleinschalige erfvoorzieningen:

erfvoorzieningen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals kuilvloerplaten, bietenplaten en mestzakken.

1.99 trekkershut:

een bedrijfsmatige geëxploiteerde, houten kleine vrijstaande blokhut, zonder of met eigen sanitaire voorziening, die dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.100 vakantiewoning/-appartement:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.101 veldschuur:

solitaire schuur/stal in het agrarisch gebied die dient als opslag/stalling ten behoeve van het agrarisch bedrijf en/of agrarische activiteiten en als zodanig is aangeduid.

1.102 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning dan wel een vaartuig.

1.103 verkoopvloeroppervlakte (netto-):

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.104 verwevingsgebied:

een op de kaart ruimtelijk begrensd gebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur ingevolge de Reconstructiewet en/of de Verordening Ruimte. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

1.105 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg, of
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg, indien deze afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand.

1.106 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van watergangen en dergelijke.

1.107 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.108 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.109 zomerseizoen:

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de weg:

de kortste afstand van een bouwwerk tot de as van de weg.

2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelings grens van het bouwperceel.

2.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 ondergrondse bouwwerken:

de diepte van ondergrondse bouwwerken wordt gemeten vanaf het peil.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 peil:

- a. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

2.13 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' tevens teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden en permanente boomteeltrekken;
- d. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. landschappelijke inpassing;

alsmede:

- k. het behoud van de landschaps-, natuur, hydrologische en cultuurhistorische waarden:
 - 1. de hydrologische waarden in de vorm van de aanwezige oppervlakte- en grondwateren;
 - 2. overige cultuurhistorische waardevolle elementen en gebieden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- c. de afstand van gebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsoverkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.

3.2.3 Kassen

In de groenblauwmantel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is het bouwen van nieuwe teeltondersteunende kassen en de uitbreiding van bestaande teeltondersteunende kassen niet toegestaan.

3.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
 4. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
 4. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².

3.2.5 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in [artikel 11 lid 2](#).

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
- c. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige silo's mag niet meer bedragen dan 15 m;
- e. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- f. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. paardenbakken:
 1. een paardenbak dient op tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden aangelegd;
 2. de bouwhoogte van een omheining van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 3. de afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m;
 4. lichtmasten bij een paardenbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bebouwingsconcentraties;
 5. de bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak mag niet meer bedragen dan 8 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.7 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de hierna genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van afrastering van het agrarische grondgebruik mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals bewijzering en picknicktafels mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen:
 1. uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening';
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.2 sub d](#) en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. [artikel 3 lid 2.1](#) en toestaan dat er binnen het bouwvlak hulpgebouwen worden opgericht voor de bouw van carnavalswagens tot maximaal 150 m² met een goothoogte tot maximaal 6 m en een bouwhoogte tot maximaal 10 m;
- c. [artikel 3 lid 2.2](#), [artikel 3 lid 2.6](#) en [artikel 3 lid 2.7](#) en toestaan dat warmtebuffers, CO²-installaties en windmolens worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 m.

3.3.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en boomteelthekken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.7](#) teneinde tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen en/of boomteelthekken buiten het bouwvlak toe te staan, met dien verstande dat:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'akkercomplex 1';
- b. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, en boomteelthekken 2,5 m is, met uitzondering van hagelnetten, waarvan de maximale bouwhoogte maximaal 4,5 m mag bedragen;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, zijn toegestaan voor de termijn dat de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;
- e. het oprichten hiervan geen onevenredige effecten heeft op de landschapswaarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het met het oog op de bestemming te verrichten gebruik en dit plaatsvindt binnen het bouwvlak en niet (brand)gevaarlijk is;
- b. detailhandel, behoudens ondergeschikte nevenactiviteiten in agrarische producten van het eigenbedrijf en 'Hoeveproducten';
- c. het gebruik van gronden voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van opstallen voor statische opslag;
- e. het gebruik voor woondoeleinden en/of zorgdoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning;
- f. het gebruik van diverse vormen van semi- en/of niet-agrarische bedrijvigheid;
- g. het plaatsen van woonunits of stacaravans voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. voor het beproeven van of racen/crossen met motoren of voertuigen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- j. als wedstrijd/sportterrein;
- k. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan van be- of verwerken van producten, tenzij:

1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf, dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 2. dit plaatsvindt ten behoeve van een daartoe specifiek toegestane nevenactiviteit zoals opgenomen in [artikel 3 lid 1](#).
- l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen;
 - m. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning;
 - n. het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.

3.4.2 Permanente bewoning

Onder strijdig gebruik met het bepaalde in de subleden [artikel 3 lid 4.1](#), [artikel 3 lid 5.4](#) en [artikel 3 lid 5.5](#) het gebruik van gebouwen, kampeermiddelen, trekkershutten, bed & breakfast-voorzieningen, vakantiewoningen/-appartementen, groepsaccommodaties/kampeerbeoederijen en kleinschalig kamperen/minicamping voor permanente bewoning.

3.4.3 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit geldt het bepaalde in [artikel 12 lid 3](#).

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsbeschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt mits binnen een termijn van twee jaar na het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels is aangelegd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeesters en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. de afwijking is nodig vanuit een doelmatige bedrijfsvoering/-ontwikkeling. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarische deskundige;
- b. indien sprake is van een afwijking ten behoeve van een nevenactiviteit:
 1. de nevenactiviteit is/blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de bestemming.
 2. de oppervlakte van de bebouwing die in gebruik is voor alle nevenactiviteiten samen, exclusief statische opslag, bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak, tot een maximum van 800 m².
- c. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- e. er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- f. er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden;
- g. er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan;
- h. er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen woon- en werkfuncties;
- i. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;

- j. bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid is [artikel 3 lid 4.1 sub n](#) van overeenkomstige toepassing en is [artikel 3 lid 4.1 sub n](#) op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

3.5.2 Houden van evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1 sub l](#) voor het houden van evenementen met dien verstande dat:

- a. maximaal 4 evenementen per kalenderjaar mogen plaatsvinden;
- b. een evenement maximaal 5 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouwen, mag plaatsvinden.

3.5.3 Statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1 sub d](#) en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor statische opslag als nevenactiviteit (inclusief de bouw van carnavalswagens) met uitsluiting van opslag in (brand)gevaarlijke materialen, met dien verstande dat het gebruik maximaal 50% van de bestaande bebouwing beslaat, met een maximale oppervlakte van 1.000 m² in het buitengebied en 1.500 m² in bebouwingsconcentraties en extensiveringsgebieden rond natuur.

3.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) en [artikel 3 lid 4.1](#) en recreatieve nevenactiviteiten toestaan, zoals opgenomen in de bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels, dan wel een vergelijkbare recreatieve nevenactiviteit, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de volgende algemene voorwaarden:
 1. de recreatieve nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij hierna expliciet is aangegeven dat de nevenfunctie ook buiten het bouwvlak is toegestaan;
 2. het totaal aan verblijfsgerichte recreatieve nevenactiviteiten bedraagt maximaal 200 m² per bouwvlak, met dien verstande dat:
 - indien een groepsaccommodatie/kampeerboerderij is toegestaan, het totaal aan verblijfsgerichte recreatieve nevenactiviteiten maximaal 350 m² bedraagt;
 - de grondoppervlakte die in gebruik is voor het plaatsen van kampeermiddelen niet wordt meegerekend in de totale oppervlakte;
 3. het aantal overnachtingsplaatsen voor kleinschalig kamperen/minicampings (sub b) en in vakantiewoningen/-appartementen (sub e), dat met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid en met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden in de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' wordt toegestaan, mag in totaal niet meer bedragen dan 250;
 4. deze afwijkingsbevoegdheid mag, in combinatie met de afwijkingsmogelijkheden in de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', in totaal niet meer dan 10 keer worden toegepast ten behoeve van het toelaten van bed & breakfastvoorzieningen (sub c), trekkershutten (sub d) en/of groepsaccommodaties/kampeerboerderijen (sub f);
 5. deze afwijkingsmogelijkheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000';
- b. ten aanzien van kleinschalige kamperen/minicamping gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. deze nevenactiviteit vindt niet plaats op gronden die grenzen aan de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Agrarische met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en niet binnen de aanduiding 'akkercomplex 1';

2. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden dan wel tot maximaal 100 m direct grenzend aan het bouwvlak, mits de bestemming van die gronden een dergelijke gebruik toelaat;
3. er mag geen gebruik worden gemaakt van stacaravans, woonunit en/of chalets;
4. ter plaatse van de aanduiding 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'intensief recreatief gebied' zijn in het zomerseizoen maximaal 40 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf toestaan op maximaal 8.000 m²;
5. buiten de aanduiding 'kansrijk extensief recreatief gebied', 'intensief recreatief gebied', zijn in het zomerseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf toegestaan op maximaal 5.000 m²;
6. sanitaire voorzieningen moeten worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 75 m²;
7. overige (slechtweer)voorzieningen moeten worden gerealiseerd in aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c. ten aanzien van bed & breakfast voorzieningen gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensief recreatief gebied';
 2. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
 3. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden, bedraagt 9;
- d. ten aanzien van trekkershutten gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. de trekkershutten worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
 2. maximaal 3 trekkershutten zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 20 m² per trekkershut;
 3. de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. ten aanzien van vakantiewoningen/-appartementen gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensief recreatief gebied';
 2. de vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw;
 3. maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m² per appartement en met een oppervlakte van maximaal 200 m² voor de 3 vakantiewoningen/-appartementen tezamen;
 4. permanente bewoning is niet toegestaan, waarbij geldt dat maximaal 45 aaneengesloten overnachtingen zijn toegestaan;
- f. ten aanzien van groepsaccommodaties/kampeerberderij gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensief recreatief gebied' en 'waterrecreatie';
 2. de groepsaccommodatie/kampeerberderij wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van maximaal 350 m² van de bestaande bebouwing of de vervangende nieuwbouw;
- g. ten aanzien van kleinschalige horecavoorzieningen en een kleinschalig boerderijterras gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarde:
 1. de kleinschalige horecavoorziening wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing waarbij maximaal 35 m² ingericht mag worden;
 2. het kleinschalig boerderijterras wordt gerealiseerd bij de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw waarbij maximaal 50 m² buitenruimte ingericht mag worden met zitjes en/of picknickbanken in de openlucht en geen horecavoorzieningen mogen worden gerealiseerd;
- h. ten aanzien van kleinschalige dagrecreatie gelden, naast de onder a gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarde:

1. voorzieningen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatie worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw waarbij maximaal 250 m² van de oppervlakte van de bebouwing voor de binnenfunctie mag worden gebruikt en waarbij maximaal 250 m² buitenruimte mag worden gebruikt.

3.5.5 Zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde [artikel 3 lid 4.1](#) en zorgverlenende nevenactiviteiten op een agrarische bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een vergelijkbare zorgverlenende activiteit, met dien verstande dat:

- a. het geen locatie betreft die kan dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en derhalve in ieder geval niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair';
- b. de maximale oppervlakte voor de zorgverlenende nevenactiviteit binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw maximaal 400 m² bedraagt;
- c. maximaal 200 m² aan buitenruimte wordt ingericht.

3.5.6 Nevenactiviteiten in de vorm van een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1](#) en nevenactiviteiten in de vorm van een agrarisch-verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf op een agrarisch bouwvlak toestaan, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daarmee vergelijkbare vorm van agrarisch-verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor de bedrijfsmatige nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing met de nog mogelijke uitbreidingsmogelijkheden maximaal 400 m² bedraagt.

3.5.7 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1](#) en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor huisvesting van tijdelijke werknemers, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing wordt ingericht;
- b. de huisvesting dient plaats te vinden op het bouwblok waar de bedrijfswoning staat;
- c. de huisvesting een maximale gezamenlijke oppervlakte heeft van 12,5 m² per werknemer, inclusief de bijbehorende voorzieningen zoals sanitair, kantine, keuken en wasruimte, waarbij maximaal 32 personen worden gehuisvest;
- d. de huisvesting binnen de bestaande bebouwing maximaal 8 maanden per jaar aaneengesloten mag worden gebruikt. De overige 4 maanden mag de huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers.

3.5.8 Afwijken landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.4](#) indien een minimaal gelijk te stellen maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Vooraf kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van landschappelijke inpassing.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. de wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
- b. agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.
- c. de vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
- d. bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.
- f. buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- h. er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
- i. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- j. er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 3 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012;
- k. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- l. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- m. de wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel;
- n. bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is [artikel 3 lid 4.1 sub n](#) van overeenkomstige toepassing en is [artikel 3 lid 4.1 sub n](#) op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

3.6.2 Vormverandering van agrarisch bouwvlak, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde het bouwvlak van een veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak;
- b. vormverandering in of in de nabijheid van de dubbelbestemming '[Waarde - Ecologie](#)' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad;
- c. er dient een compacte vorm van het agrarisch bouwvlak te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt.

3.6.3 Vergroting van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van vergroting van een agrarisch bouwvlak, niet zijnde het bouwvlak van een veehouderij. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de mogelijkheid voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, is afhankelijk van de aard en ligging van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak:
 1. van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2,0 ha;
 2. van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 3. van een glastuinbouwbedrijf niet meer mag bedragen dan 4,0 ha, waarvan de netto glasopstand niet meer mag bedragen dan 3 ha en de vergroting niet is gesitueerd in de groenblauwe mantel (GBM) ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';

- b. voor zover de vergroting betrekking heeft op grondgebonden bedrijven en glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair', is de vergroting toegestaan, mits de ontwikkeling van deze gebieden voor de intensieve veehouderij niet wordt gefrustreerd;
- c. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- d. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder c;
- e. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming '[Waarde - Ecologie](#)' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt geschaad.

3.6.4 Vergroting van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. permanent teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'akkercomplex 1';
- b. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. advies kan worden gevraagd aan een agrarisch deskundige over het bepaalde onder b;
- d. de oppervlakte van het bouwvlak wordt aangepast aan het agrarisch bedrijf met dien verstande dat het bouwvlak:
 - 1. van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2,0 ha;
 - 2. van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouw, niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
 - 3. van een glastuinbouwbedrijf niet meer mag bedragen dan 4,0 ha, waarvan de netto glasopstand niet meer mag bedragen dan 3 ha.
- e. de voorzieningen moeten ruimtelijk geconcentreerd worden binnen een in het wijzigingsplan op te nemen differentiatievlak;
- f. de bouwhoogte van de permanente teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 2,5 m bedragen met uitzondering van open gebieden, waar de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen;
- g. vergroting in of in de nabijheid van de dubbelbestemming '[Waarde - Ecologie](#)' is slechts toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone wordt verbeterd.

3.6.5 Statische opslag, met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor statische opslag met uitzondering van (brand)gevaarlijk materialen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de statische opslag bedraagt niet meer dan 1.000 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde in b mag de vloeroppervlakte van de statische opslag in een bebouwingsconcentratie niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- c. overtollige bebouwing dient gesloopt te worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning;
- d. er is geen sprake van opslag ten behoeve van handel of opslag van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- e. de opslag vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen.

3.6.6 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan, indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 4 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;
- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt;
- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;
- g. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

3.6.7 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' onder gelijktijdige verwijdering van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning;
- b. de aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd.
- c. ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 3 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.

Artikel 4 Leiding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding, met een diameter van maximaal 42 inch en een druk van maximaal 66,2 bar, met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b. een ondergrondse waterleiding met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water'.

4.2 Bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden opgericht.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) en toestaan dat bouwwerken overeenkomstig dit hoofdstuk van deze regels worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslag van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

4.4.2 Uitzondering

Het in [artikel 4 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. de in [artikel 4 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarvoor een advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de ondergrondse leiding.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Hoogspanningsverbinding](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

1. een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding 1';
2. een bovengrondse hoogspanningsleiding 380 kV met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - hoogspanningsverbinding 2'.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in dit hoofdstuk van deze regels mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, waaronder tevens zijn begrepen hoogspanningsmasten tot een maximale bouwhoogte van:

- a. 60 m ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding 1';
- b. 30 m ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding 2'.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#) en toestaan dat bouwwerken overeenkomstig dit hoofdstuk van de regels worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders opgaande beplanting aan te brengen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 5 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan reeds omgevingsvergunning is verleend;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. de in [artikel 5 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
Overlegging van een rapport is niet nodig, indien het gronden betreft die als verstoord zijn aangemerkt op bijlage 5 Archeologische verwachtingen- en waardenkaart d.d. 7 februari 2011 dan wel waarvan versterking blijkt uit een eerder verleende omgevingsvergunning uit andere formele bescheiden;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- d. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan het schriftelijk advies inwinnen bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² en groter:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 6 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd inclusief het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [artikel 6 lid 3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#) kan het advies inwinnen bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
Overlegging van een rapport is niet nodig, indien het gronden betreft die als verstoord zijn aangemerkt op bijlage 5 Archeologische verwachtingen- en waardenkaart d.d. 7 februari 2011 dan wel waarvan versterking blijkt uit een eerder verleende omgevingsvergunning uit andere formele bescheiden;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemversterking, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- d. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan het schriftelijk advies inwinnen bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 5](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 2.500 m² en groter:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 7 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd inclusief het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [artikel 7 lid 3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) kan het advies inwinnen bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Ecologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van ecologische verbindingzones in de vorm van bebouwingsvrije stroken met beplanting (natuurbouw) ten behoeve van de ecologische infrastructuur met de bijbehorende natuur-, ecologische en hydrologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen mogen in of op de gronden binnen deze bestemming uitsluitend omkeerbare voorzieningen gebouwd worden;
- b. het bepaalde onder a en in de subleden [artikel 8 lid 2.2](#) en [artikel 8 lid 2.3](#) geldt niet voor het bouwen binnen een bouwvlak met uitzondering van bouwen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen', binnen deze aanduiding mogen uitsluitend omkeerbare voorzieningen worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de voorwaarde, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits het behoud en de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone niet in het gedrang komt;
- b. afwijken is niet toegestaan voor de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

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

8.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverharding.

8.4.2 Uitzondering

Het sub [artikel 8 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- b. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan reeds omgevingsvergunning is verleend;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De in [artikel 8 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van het gebied als ecologische verbindingzone en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 9 Waarde - Natte Natuurparel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Natte Natuurparel](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones;
- b. het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met het bepaalde in [artikel 9 lid 2.3 sub a](#);
- b. voor een toename van het verharde oppervlakte groter dan 100 m² is overleg met het waterschapsbestuur vereist;
- c. het bepaalde onder a en b in de subleden [artikel 9 lid 2.2](#) en [artikel 9 lid 2.3](#) geldt niet voor het bouwen binnen een bouwvlak.

9.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen binnen bouwvlakken.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

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

9.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven en afgraven van de gronden;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- f. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 9 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan het ruimtebeslag minder is dan 100 m²;

- b. het verzetten van gronden van minder dan 100 m³ of op een diepte van minder dan 60 cm beneden maaiveld;
- c. welke het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- d. die op het moment van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. die worden uitgevoerd binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar gebouwen zijn toegestaan.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De in [artikel 9 lid 3.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in [artikel 9 lid 1](#) genoemde waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de waterbeheerder.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemeen

11.1.1 Reclameaanduidingen

Voor het bouwen van reclameaanduidingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1,5 m².

11.1.2 Niet-overdekte zwembaden bij een (bedrijfs)woning

Voor het bouwen van niet-overdekte zwembaden bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende voorwaarden:

- a. de afstand achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning mag niet minder bedragen dan 3 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m;
- c. de afstand tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.

11.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. situering:
 1. bij (agrarische) bedrijfsgebouwen: de bebouwing mag uitsluitend worden gebouwd onder de (agrarische) bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat binnen de gebouwen ten hoogste één bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
 2. in overige gevallen: de bebouwing moet worden opgericht onder een (bedrijfs)woning en/of onder de bij de (bedrijfs)woning behorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie, met dien verstande dat deze aan één zijde maximaal 2 m buiten het bovengrondse gevelvlak mag uitsteken.
- b. de inhoud van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan de inhoud van het gebouw waaronder de ondergrondse bebouwing wordt gebouwd;
- c. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 5 m.

11.3 Afwijken maten

In die gevallen, waarin de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan voor de bestaande feitelijke situatie, uitgezonderd in geval van nieuwbouw.

11.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven op basis van het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden in strijd met de op grond van dit plan geldende bestemming.

12.2 Ondergeschikte functie

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing, die bestemd is voor de hoofdfunctie.

12.3 Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is toegestaan om ruimten binnen een (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor deze activiteiten;
- b. het gebruik overeenkomstig de hoofdfunctie blijft mogelijk;
- c. degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning en/of het bijbehorende bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner is van de woning;
- d. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- e. er geen detailhandel en/of groothandel ter plaatse plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van (agrarische) bedrijven.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1](#) en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het een bijbehorend bouwwerk betreft behorende bij een (bedrijfs)woning;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een aantoonbare zorgbehoefte dan wel een leeftijd van boven de 65 jaar;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijbehorende bouwwerken, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m²;
- e. de bebouwing die wordt gebruikt voor mantelzorg mag op maximaal 30 m van het hoofdgebouw staan;
- f. het bijbehorend bouwwerk vormt een onlosmakelijk geheel met het (bedrijfs)woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
- g. burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als op naam van de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijke melding wordt gemaakt bij burgemeester en wethouders en het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning. Na de beëindiging van het gebruik is de omgevingsvergunning per direct vervallen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 wetgevingszone - zoekgebied behoud en herstel van watersystemen

13.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - zoekgebied behoud en herstel van watersystemen' zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van watersystemen. Het oprichten van bebouwing, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen en planregels, is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen.

13.1.2 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
- b. het ophogen van gronden.

Indien sprake is van het genoemde onder a en b dient het betrokken waterschapsbestuur te worden gehoord.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van de inhoudsmaat en oppervlaktemaat van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, tenzij in de bestemming reeds een ontheffingsmogelijkheid voor de maatvoering is opgenomen;
- b. de bestemmingsplanbepalingen voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse perceelsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast en landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrens, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, indien dit met het ook op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

15.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur en/of Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur ten behoeve van beekherstel en herstel van natte natuurgebieden, waterberging, ecologische verbindingzones, waterzuiveringsgebieden wijzigen in de bestemming 'Natuur' en/of de bestemming 'Water', indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als natuurgebied.

Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven en van in de omgeving aanwezige functies;
- b. de ontwikkeling van deze natuurgebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
- c. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein in te richten als natuurgebied;
- d. bodemonderzoek dient aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor natuurontwikkeling;
- e. er wordt geen afbreuk gedaan aan dan wel er vindt geen aantasting plaats van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

De regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mortelsgraaf 1 '.