

Bestemmingsplan

**Voskuilerdijk 26**

*Gemeente Woudenberg*



**Teus'Advies**  
Omgevingsadviseurs

## Algemene gegevens

### Omschrijving

#### Opdrachtgever

Landborg  
De heer G. van Ingen  
Holevoetplein 301  
3925 AC Scherpenzeel  
T 033-3031060  
E [info@landborg.nl](mailto:info@landborg.nl)  
W [www.landborg.nl](http://www.landborg.nl)

#### Opsteller

Teus' Advies  
Teus van Essen  
Ambon 10  
3772 ZV Barneveld  
T 06-15658065  
E [teus@teusadvies.nl](mailto:teus@teusadvies.nl)  
W [www.teusadvies.nl](http://www.teusadvies.nl)

#### Datum | status | versie

13 december 2023 | ontwerp | 1.0

#### Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BPVoskuilerdijk26-ow01

**LANDBORG**  
■ BENUT DE RUIMTE

Teus' Advies

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf	11
Artikel 4	Bedrijf	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	22
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>24</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 12	Overige regels	34
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	35
Artikel 14	Slotregel	36

# Regels

behorende bij het bestemmingsplan Voskuilerdijk 26

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Voskuilerdijk 26' van de gemeente Woudenberg;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BPVoskuilerdijk26-ow01 met de bijbehorende regels;

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

#### a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
5. paardenhouderij en paardenfokkerij;
6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond;

#### b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen;
2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweideij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;
4. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

### 1.7 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.8 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

### 1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

### **1.10 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

### **1.11 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

### **1.12 bedrijf**

een onderneming gericht op het (bedrijfsmatig) produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

### **1.13 bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.14 bedrijfs- of dienstwoning**

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een bouwvlak, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

### **1.15 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### **1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### **1.17 bestaand gebruik**

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 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.

### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 bouwwerk**

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

### **1.26 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.27 containerveld**

een (semi)-verhard terrein, waarop potplanten worden geteeld.

### **1.28 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### **1.29 dagrecreatie**

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

### **1.30 detailhandel**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureau, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

### **1.31 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureau, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

### **1.32 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

### **1.33 gebouw**

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

### **1.34 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is

### **1.35 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.36 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

### **1.37 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschaps- en/of natuurwaarden;

### **1.38 landschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

### **1.39 mantelzorg**

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband.

#### **1.40 mantelzorgwoning**

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden.

#### **1.41 mantelzorgwoning, tijdelijke unit**

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is.

#### **1.42 mestbassin**

voorziening, niet zijnde een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken, foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag.

#### **1.43 nevenactiviteit**

niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een agrarisch bouwvlak.

#### **1.44 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.45 opslag**

Opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en/of zonder dat deze verhandeld worden.

#### **1.46 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

#### **1.47 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

#### **1.48 perceelgrens**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

#### **1.49 ruimtelijke kwaliteitswinst**

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden en/of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

#### **1.50 streekeigen producten**

al niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek.

#### **1.51 teeltondersteunende voorzieningen**

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, zoals:

- a. boog-, tunnel- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld;



- f. tijdelijke kassen: kassen, die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt, maar die maximaal 8 aaneengesloten maanden per jaar bedraagt, worden opgericht en eenvoudig te monteren en te demonteren zijn.

#### **1.52 voorgevellijn**

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een gebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een gebouw.

#### **1.53 (vloer)oppervlakte**

een situatie van bouwen en/of gebruik waarbij voor de begane grond moet worden gerekend met de oppervlakte van een bouwwerk en voor de eventuele verdiepingen met de vloeroppervlakte.

#### **1.54 waterbassins**

voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag.

#### **1.55 woning**

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

### **2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie**

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6 inhoud van een gebouw of bouwwerk**

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

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.8 ondergeschikte bouwonderdelen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **2.9 vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
  - b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
  - c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
  - d. het behoud, herstel, en ontwikkeling van groot- en kleinschalig reliëf;
- en tevens voor:
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
- alsmede voor:
- f. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
  - g. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
  - h. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 *Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter;
- c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter;
- d. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter, de maximale oppervlakte 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter;
- f. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 2 meter;
- g. de maximale hoogte van silo's, niet zijnde mestsilos en watersilos, bedraagt 12 meter;
- h. de maximale hoogte van sleufsilos bedraagt 3 meter;
- i. de maximale hoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10 meter en de maximale inhoud bedraagt 2.500 m<sup>3</sup>, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
- j. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- k. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2 meter;
- l. de maximale hoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8 meter.

#### 3.2.2 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' anders is bepaald;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

#### 3.2.3 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie

zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Vergroten mestopslag binnen het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder i voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bouwwerk voor mestopslag, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. na de vergroting bedraagt de inhoud van het bouwwerk voor mestopslag maximaal 5.000 m<sup>3</sup>, exclusief de mestopslagruimte onder de gebouwen.

#### **3.3.2 Vergroten bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### **3.3.3 Mestopslag en silo's buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a voor het bouwen van een bouwwerk voor kadaveropslag, mestopslag, waterbassins en silo's buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. sleufsilo's, anders dan voor mestopslag, zijn buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag tot een inhoud van 1000 m<sup>3</sup> en een maximale hoogte van 6 meter toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor kadaveropslag tot een inhoud van 25 m<sup>3</sup> en een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan;
- d. een bouwwerk wordt gesitueerd in directe aansluiting op het desbetreffende bouwvlak;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### **3.3.4 Afwijken buitenrijbaan**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de buitenrijbaan niet geheel of gedeeltelijk binnen het bouwvlak of, indien sprake is van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning, niet binnen de bestemming Wonen kan worden gerealiseerd;
- b. een buitenrijbaan wordt gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak of op gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning en als onderdeel van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- f. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;

- g. afwijking wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- h. afwijking wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- i. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf;
- k. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder i, j en k vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- l. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### **3.3.5 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a, ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van boog- en/of tunnelkassen;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. afwijking wordt verleend voor een periode van ten hoogste maart tot en met september in één kalenderjaar;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. de maximale hoogte bedraagt 4 meter;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### **3.4 Gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed en breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- l. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- m. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- n. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- o. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
- p. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- q. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- r. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- s. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen

toegestaan.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruik van gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting' is alleen toegestaan indien en zolang de gronden in zijn ingericht en in stand worden gehouden zoals aangegeven in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Afwijking ten behoeve van mantelzorg**

Indien bestaande bouwwerken en bebouwingsmogelijkheden op een perceel ongeschikt of onvoldoende zijn voor het gebruik voor mantelzorgondersteuning, zoals voorzien in het Bor, bijlage II, artikel 2 lid 22, kan een afwijkingsvergunning verleend worden voor de duur van de mantelzorg indien het bouwwerk voldoet aan de onderstaande eisen:

- a. Afwijking wordt slechts verleend ten behoeve van mantelzorg bij een (bedrijfs)woning welke krachtens het geldende bestemmingsplan een (bedrijfs)woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en dusdanig gebruikt wordt;
- b. Er wordt slechts afwijking verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. De maximale oppervlakte dat gebruikt wordt voor mantelzorg bedraagt 80 m<sup>2</sup>;
- d. Een tijdelijke unit of een tijdelijke uitbreiding van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of aan de zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
  2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
  3. leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. De afwijking wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

#### **3.6.2 Twee bedrijfshoofden**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken voor het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- c. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### **3.6.3 Huisvesting van tijdelijke werknemers**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder m ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. afwijking wordt verleend voor realisatie van niet-zelfstandige wooneenheden in bestaande gebouwen;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. ontheffing wordt verleend voor de periode tussen 15 maart en 15 september en/of van maximaal zes (6) weken buiten die periode per jaar indien sprake is van een piekbelasting in de werkzaamheden gedurende deze periode;
- d. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- e. het is alleen toegestaan werknemers te huisvesten die werkzaam zijn op het bij het bouwvlak behorende agrarische bedrijf;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. de beschikbare ruimte per persoon bedraagt ten minste 12 m<sup>2</sup>.

### **3.6.4 Plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.22, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

#### **3.7.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;

#### **3.7.2 Uitzonderingen**

Het verbod van lid 3.7.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

#### **3.7.3 Voorwaarden**

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1 onder b en c genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### **3.7.4 Advisering**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.7.1 wint het bevoegd schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 3.7.3.

#### **3.7.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 3.7.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.8.1 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij**

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### **3.8.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van dierenwelzijn**

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en de vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn;
- c. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over onder a en b genoemde voorwaarden schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. het aantal dierplaatsen wordt niet vergroot;
- e. huisvesting van de dieren elders in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk;
- f. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- h. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- i. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### **3.8.3 Veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door een bouwvlak op te nemen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' voor het bouwen van veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per bedrijf zijn ten hoogste twee veldschuren en/of schuilgelegenheden toegestaan;
- b. de minimale afstand tot het bouwvlak bedraagt 500 meter;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de veldschuren en/of schuilgelegenheden mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per bedrijf bedragen;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. planwijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3'.

### **3.8.4 Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
  1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.



### **3.8.5 Wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar Wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming 'Wonen' omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergistingsinstallatie': een mestvergistingsinstallatie;

alsmede voor:

- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 *Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (m<sup>2</sup>)';
- c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter;
- d. de maximale hoogte van silo's en tanks voor mestopslag en mestvergistingsinstallaties bedraagt 13 meter;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

#### 4.2.2 *Bedrijfswoning*

- a. ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen bedrijfswoning worden gebouwd.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 *Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b, voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### 4.3.2 *Vergroten bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### 4.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aangegeven met de functieaanduidingen, zijn niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen en materialen is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' buiten de bedrijfsbebouwing niet toegestaan;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- d. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of

verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;

- f. het gebruik van de gronden voor zelfstandige kantoren is - in tegenstelling tot het gebruik als ondergeschikt kantoor bij de toelaatbare bedrijfsvoering - niet toegestaan.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruiken van nieuwe gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het vergroten van de bestaande capaciteit van de mestvergistingsinstallatie is alleen toegestaan indien en zolang de gronden zoals aangegeven in zijn ingericht en in stand worden gehouden zoals aangegeven in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheden**

##### **4.6.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat het bedrijf is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- e. bij wijziging van de gronden mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder d is bepaald;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

##### **4.6.2 Wijzigen bestemming Bedrijf naar andere vorm van bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;
- b. de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bevoegd gezag over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

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

#### 5.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2 Uitzondering

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 en/of lid 5.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 nodig is.

#### **5.4.3 Voorwaarden**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

#### **5.4.4 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bevoegd gezag over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

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

#### 6.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 6.4.2 Uitzondering

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 en/of lid 6.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 nodig is.

#### **6.4.3 Voorwaarden**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

#### **6.4.4 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7   Anti-dubbelregel**

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



## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Ondergronds bouwen

#### 8.1.1 *Bouwen ondergrondse werken*

Voor het bouwen van beneden het maaiveld gelegen bouwwerken gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;
- d. het bepaalde in dit lid is niet van toepassing voor mestkelders, mestbassins, silo's en vergelijkbare bouwwerken op de gronden met de bestemming zoals bedoeld in artikel 3.

#### 8.1.2 *Afwijken bouwen ondergrondse werken*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

### 8.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
- c. in het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 13.1 niet van toepassing.

### 8.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

# Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

## 9.1 Verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden de volgende bepalingen.

### 9.1.1 Kleinschalige nevenactiviteiten in verwevings- en extensiveringsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ontheffing verlenen voor kleinschalige nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van niet-permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- b. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk;
- c. andere activiteiten op het gebied van recreatie en zorg, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
- d. bezoekers- en cursuscentrum;
- e. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- f. opslag- en stallingsbedrijven;
- g. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkoop punt, theeschenkerij, kanoverhuur en hieraan gelijk te stellen functies;
- h. agrarische hulp- en nevenbedrijven, zoals landbouw-mechanisatiebedrijven, een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- i. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
- j. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- k. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker;
- l. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde nevenactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- n. ontheffing wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- agrarisch hobbybedrijf';
- o. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet worden vergroot;
- p. binnen een bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder a, f, h en i maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder g en l maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de oppervlakte voor de overige activiteiten maximaal 350 m<sup>2</sup> bedraagt;
- q. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
  1. de inhoud van een recreatie-appartement bedraagt niet meer dan 150 m<sup>3</sup>;
  2. het gebruik als niet-permanente standplaats voor kampeermiddelen is toegestaan voor ten hoogste 25 kampeermiddelen per bouwvlak, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  3. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten, direct aansluitend aan, een bouwvlak toegestaan;
- r. het parkeren behorende bij de nevenactiviteit dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- s. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- t. de nevenactiviteit mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling ten behoeve van het eigen bedrijf, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- u. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- v. ontheffing wordt slechts verleend indien:
  1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
  2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;

3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### **9.1.2 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 8.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- g. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
  1. opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. agrarische hulpbedrijven, niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, behorende tot maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  3. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  4. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, kaasmakerij, imkerij, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  5. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m<sup>2</sup>;
  3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- j. wijziging van lid 8.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- l. het parkeren behorende bij de bedrijfsactiviteit dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
  1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
  2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
  3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
  4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### **9.1.3 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Kantoor**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Kantoor' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 8.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- g. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m<sup>2</sup>;
  3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- j. wijziging van lid 8.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- l. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
  1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
  2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
  3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
  4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### **9.1.4 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Maatschappelijk**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 8.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat in elk geval de voormalige

- bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
  - g. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
    1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
    2. zorgboerderij;
    3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
  - h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  - i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m<sup>2</sup>;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m<sup>2</sup>;
    3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
  - j. wijziging van lid 8.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
  - k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
  - l. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
  - m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
  - n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
  - o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
    1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
    2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
    3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
    4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### **9.1.5 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Recreatie**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 8.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- g. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende recreatieve functies:
  1. dagrecreatie;
  2. kampeerboerderij;
  3. recreatieappartementen;

4. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m<sup>2</sup>;
  3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- j. wijziging van lid 8.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- l. het parkeren behorende bij de recreatieve functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
  1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
  2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
  3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
  4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

#### **9.1.6 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Kantoor**

Het bevoegd gezag de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 8.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 8.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het bedrijfsmatige gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
  1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
  2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de

omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

### **9.1.7 Wijziging bestemming Bedrijf naar Maatschappelijk**

Het bevoegd gezag de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Maatschappelijk en in combinatie daarmee tevens lid 8.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
  1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
  2. zorgboerderij;
  3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 8.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het bedrijfsmatig gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
  1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
  2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

## Artikel 10      Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. 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 maximaal 10 meter;
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
  1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
  2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.8, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.



# Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

## 11.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## 11.2 Waarde archeologie

### 11.2.1 Wijziging voor verwijdering van de bestemming

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 4 en/of Waarde - Archeologie 5 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent wijziging te beslissen wint het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

### 11.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie 4 en/of Waarde - Archeologie 5 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Alvorens omtrent wijziging te beslissen wint het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

### 11.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie 4 en/of Waarde - Archeologie 5 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen wint het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein**

Bij het bouwen van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan. In afwijking van het voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.

#### *Afmetingen*

De bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldoen aan de volgende bepalingen:

- haaks parkeren: ten minste 2,5 x 5,0 m;
- langsparkeren: ten minste 2,0 x 6,0 m;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst: ten minste 3,5 m x 5,0 m.

### **12.2 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder lid 12.1 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Bouwen

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 13.2 Gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
4. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Voskuilerdijk 26 van de gemeente Woudenberg.