

Regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *plan*:
het bestemmingsplan 'Westelijk Buitengebied, aanpassing 2011 (aanpassing aan GS-besluit/uitspraak RvS), deel 1' van de gemeente Putten;
- b. *bestemmingsplan*:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0273.WestBGrepdeel1-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. *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;
- d. *aanduidingsgrens*:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. *aan huis verbonden bedrijf*:
 - 1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel handwerkgoederen worden geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
 - 2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één van de volgende omstandigheden:
 - het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voorzover van laatst bedoelde werktuigen gebruik is gemaakt, wordt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke vaardigheid;
 - de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is zodanig kleinschalig dat deze niet onder de vergunningplicht vallen van de Wet Milieubeheer,
 - 3. tot bedrijven onder 1. worden in iedere geval de volgende bedrijven gerekend:
 - schoonmaakbedrijven, zoals schoorsteenveegbedrijven,
 - glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 - kappersbedrijven, schoonheidssalons, en dergelijke;
 - kleinschalige bouw- en installatiebedrijven;

- bedrijven waar werkzaamheden op locatie worden uitgeoefend zoals stratenmakersbedrijven, stucadoorsbedrijven;
- f. *aan huis verbonden beroep:*
 een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;
- g. *afschermende beplanting:*
 opgaande beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijven met een schaal en een type vegetatie die eigen zijn aan het gebied waarin zij is gelegen;
- h. *agrarisch bedrijf:*
 een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters begrepen en/of het houden van dieren, waaronder tevens is begrepen een paardenbedrijf en een wormen- en palingkwekerij;
- i. *agrarisch bedrijfscomplex:*
 de tot één agrarisch bedrijf behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen;
- j. *bebouwing:*
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- k. *bebouwingsrichting:*
 de aangegeven gevellijn en het verlengde daarvan;
- l. *bedrijfsmatige exploitatie:*
 het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;
- m. *bedrijfswoning:*
 een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- n. *bestaand:*
- met betrekking tot bebouwing:
 de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van

- dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan reeds een bouwvergunning was verleend;
- met betrekking tot gebruik:
het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- o. bestemmingsgrens:*
de grens van een bestemmingsvlak;
- p. bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- q. bijgebouw:*
een (vrijstaand of aangebouwd) niet voor bewoning bestemd gebouw of aanbouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- r. 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;
- s. bouwgrens:*
de grens van een bouwvlak; indien een gevellijn is aangegeven wordt deze tevens als bouwgrens aangemerkt;
- t. bouwlaag:*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
- u. bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- v. bouwperceelgrens:*
de grens van een bouwperceel;
- w. bouwvlak:*
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; indien een gevellijn is aangegeven wordt het door de gevellijn en het gestelde in deze regels bepaalde vlak waar gebouwen zijn toegestaan, tevens als bouwvlak aangemerkt;

- x. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- y. *buitenrijbaan*:
een stuk land met een bewerkte of aangepaste bodem, al dan niet voorzien van een omheining en lichtmasten, voor gebruik als uitloop voor paarden, dan wel als trainings- en dresseerruimte ten behoeve van de paardenhouderij;
- z. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- aa. *detailhandel in bouwmaterialen*:
detailhandel in doe-het-zelf-artikelen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen.
- bb. *extensieve dagrecreatie*:
vormen van recreatief gebruik, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet-, en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- cc. *gebiedsplan natuur en landschap Gelderland*:
het gebiedsplan zoals vastgesteld op 28 september 2004 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland;
- dd. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- ee. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen en door zijn functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- ff. *horeca*:
vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt die ter plaatse worden geconsumeerd en/of waar gelegenheid wordt geboden tot logies, zoals café-restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant en pension;

gg. intensieve veehouderij:

een niet grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak-, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

hh. inwoning:

het wonen in een woning door één of meer personen die geen deel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner(s) van die woning;

ii. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en nachtverblijf;

jj. kampeerboerderij:

al dan niet voormalige boerderij met eenvoudige voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie;

kk. kampeermiddel:

een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

ll. kas en klimaathal:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak grotendeels bestaan uit glas of ander licht-doorlatend materiaal, of een andere besloten ruimte, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

mm. kleinschalig kamperen:

het inrichten en gebruiken van een terrein voor het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

nn. landelijk bedrijf:

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied;

hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- verwerking van op het bedrijf voortgebrachte agrarische en/of bosproducten;
- de verkoop van op het eigen bedrijf voortgebrachte (en verwerkte) agrarische en/of bosproducten;
- handelsbedrijf in agrarische producten;
- natuur- en landschapsbeheer;

- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- het leveren van diensten ten behoeve van het bosbeheer en/of het beheer van natuurgebieden;
- hoveniersbedrijven;
- dierenpensions;
- dierenbegraafplaats;
- bosbouw;

oo. manege:

een bedrijf waarbij het merendeel van de activiteiten bestaat uit instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden;

pp. milieugevoelige objecten:

objecten waar regelmatig personen verblijven, zoals woningen, hotels, ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, gebouwen voor dagopvang, scholen, kantoren, recreatieterreinen en dergelijke;

qq. mobiel kampeermiddel:

een kampeermiddel in de vorm van een tent, kampeerauto of toercaravan;

rr. onderbouw:

een voor mensen toegankelijke ruimte onder de begane grondvloer van een gebouw. Voor zover de onderbouw gerealiseerd wordt onder de woning, mag de onderbouw ook voor woondoeleinden worden gebruikt;

ss. paardenbedrijf:

bedrijf gericht op het fokken, waaronder tevens begrepen een hengsten- en merriehouderij en stoeterij, het africhten en trainen van paarden en de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland bedoeld voor paarden van derden;

tt. permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

uu. recreatief verblijf:

verblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

vv. recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

ww. rijstrook:

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van een markering een bredere strook als rijstrook aangegeven, die strook;

xx. stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstand als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

yy. stalhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verhuren van aanspanningen voor bijvoorbeeld huwelijken, begrafenissen, tochten of shows;

zz. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf, dat makkelijk is op te vouwen;

aaa. toercaravan:

een al dan niet uitklapbare caravan, geen stacaravan zijnde:

bbb. tunnelkas:

een werk of een bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend kunststof en dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

ccc warenhuis:

groot winkelbedrijf, verkoophuis waar waren van allerlei branches in het klein verkocht worden;

ddd woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

eee. wooneenheid:

een woning die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw;

fff. zakelijke dienstverlening:

het beroepsmatig aanbieden van commerciële en/of maatschappelijke diensten op administratief, juridisch of naar de aard daarmee gelijk te stellen gebied dan wel op het gebied van welzijn en gezondheidszorg;

Artikel 2 Wijze van meten

- a. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. *de diepte van een onderbouw:*
vanaf afgewerkte begane grondvloeren tot afgewerkte keldervloeren;
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. *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;
- f. *peil:*
de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte bouwperceel of het terrein ter plaatse, dan wel de hoogte van de kruin van de weg waaraan het betrokken bouwwerk is gelegen;
- g. *plaatsing van gebouwen:*
voor zover in de regels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden dan wel gebouwd dient te worden binnen een bouwvlak is dit niet van toepassing op overschrijding van deze afstand tot ten hoogste 1,50 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- h. *lengte/breedte van een bouwperceel:*
de afstand in meters, gemeten in een rechte lijn vanaf de uiterste grens van het bouwperceel die is gelegen tegenover de aangegeven uitbreidingsrichtingen, dan wel vanaf de uiterste grens van het bouwperceel zoals begrensd door de bouwgrens.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan waar dat als zodanig is aangeduid;
 - binnen elk agrarisch bouwvlak uitsluitend één agrarisch bedrijfscomplex is toegestaan,
- tevens zijn deze gronden bestemd voor:
- b. uitsluitend daar waar dat als zodanig is aangeduid, aan de agrarische functie ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van:
sb-naa assemblage van aanhangwagens en kleinschalige
 innovatieve ontwikkelingen voor de kalvermesterij,
met dien verstande dat buitenopslag voor niet-agrarische nevenactiviteiten niet is toegestaan;
 - c. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
 - d. verkeer;
 - e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, zoals weergegeven in bijlage 5 'Status woningen in agrarische bouwpercelen'.

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf' is mestopslag buiten het bouwvlak niet begrepen.

Het doel 'verkeer' is beperkt tot:

- de bestaande wegen en uitwegen, met in achtneming van het bestaande aantal rijstroken, met dien verstande, dat bestaande uitwegen mogen worden verlegd en het bestaande aantal uitwegen mag worden vermeerderd met ten hoogste één per perceel;
- de aanleg van fiets- en voetpaden voorzover zij zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de weg.

3.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijven

Ten behoeve van agrarische bedrijven is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van met 'groot agrarisch bedrijf' en 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangegeven bestaande bedrijven, met dien verstande dat de bouw van kassen niet is toegestaan.

De gebouwen dienen per bedrijf te worden gegroepeerd binnen het bouwvlak, dan wel door de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden

bouwwlakken en mogen (het verlengde van) de gevellijn niet overschrijden, met dien verstande dat:

- de oppervlakte van het bouwvlak voor de met 'groot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven niet meer mag bedragen dan 1 ha, waarbij geen van de zijden van het agrarisch bouwvlak langer mag zijn dan 120 m;
- de oppervlakte van het bouwvlak voor de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven niet meer mag bedragen dan 0,75 ha, waarbij geen van de zijden van het agrarisch bouwvlak langer mag zijn dan 100 m;
- bestaande kleine agrarische gebouwen zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap ook buiten een agrarisch bouwvlak zijn toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 150 m² en met dien verstande dat:
- het gebouw rechtstreeks ten dienste moet staan van een agrarisch bedrijf;
- de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag voor de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven niet meer bedragen dan 2500 m².

De oppervlakte van het gedeelte van het bouwperceel dat voor intensieve veehouderij in gebruik is mag niet meer bedragen dan in de bij deze regels behorende Bijlage 1 op de aldaar aangegeven adressen staat aangegeven.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de maximale goothoogte bedraagt 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een grotere hoogte is vereist;
- de maximale hoogte bedraagt 10 m, met uitzondering van in pandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu en met uitzondering van de hoogte van kassen en klimaathallen, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- bij afwijking van bestaande bebouwing worden de bestaande hoogten als maximum hoogte aangehouden;
- de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 600 m³ per woning, en de bouwhoogte niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande inhoud en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- voor woningen die zijn gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en niet als eerste of tweede bedrijfswoning tot stand zijn gekomen,

gelden de bebouwingsmogelijkheden zoals neergelegd in artikel 7 'Wonen'.

b. Bebouwing voor niet-agrarische nevenactiviteiten

De oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte zoals weergegeven in bijlage 2 'Overzicht niet agrarische functies'.

c. Bebouwing ten behoeve van bijgebouwen

Bij bedrijfswoningen die als zodanig in gebruik zijn mogen bijgebouwen worden gebouwd. Bij bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn en die al dan niet kadastraal zijn afgesplitst van het perceel waartoe zij aanvankelijk behoorden is voor wat betreft de bouw van bijgebouwen de regeling van toepassing zoals die geldt voor de bestemming 'Wonen'.

d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 10 m, met uitzondering van mestsilo's waarvan de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt exclusief een afdekking en 8 m inclusief een afdekking. Buiten het bouwvlak is de bouw van silo's niet toegestaan en mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale hoogte van 1,5 m, met dien verstande, dat bij buitenrijbanen hekwerken mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 2 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor:

- de bouw van een eerste bedrijfswoning als binnen het agrarische bouwvlak nog geen bedrijfswoning aanwezig is, tot een maximale inhoud van 600 m³ per woning en een bouwhoogte van maximaal 8 m;
- de bouw van een tweede bedrijfswoning tot een maximale inhoud van 600 m³ per woning en een bouwhoogte van maximaal 8 m, mits:
 - er sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
 - het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
 - de tweede bedrijfswoning aansluitend aan de bedrijfsbebouwing wordt opgericht;
 - wordt voldaan aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2a. tot en met d. voor:

- een hogere goothoogte van gebouwen tot een maximale goothoogte van 8 m;
- een hogere hoogte van gebouwen tot een maximale hoogte van 12 m;
- een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw, is aangetoond;
- het vergroten van de inhoud van de woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximum van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- een grotere diepte van het bouwvlak voor de met ‘groot agrarisch bedrijf’ aangeduide bedrijven tot maximaal 200 m, indien de bestaande breedte van het betrokken bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 2 toegestane oppervlakte van het bouwperceel niet realiseerbaar is, mits de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
- een grotere diepte van het bouwvlak voor de met ‘middelgroot agrarisch bedrijf’ aangeduide bedrijven tot maximaal 150 m, indien de bestaande breedte van het betrokken bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 2 toegestane oppervlakte van het bouwperceel niet realiseerbaar is, mits de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
- het vergroten van de oppervlakte van de bestaande gebouwen ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteit met 10% tot de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing voor een middelgroot of groot agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - de vergroting van de bestaande oppervlakte gelet op de aard, omvang en ligging geen onevenredige afbreuk mag doen aan het (leef)milieu en het landschap;
 - aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van naburige gronden;

- het overschrijden van (het verlengde van) de gevellijn met ten hoogste 25 m;
- de bouw van kleine agrarische gebouwen zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap buiten een agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 - het gebouw rechtstreeks ten dienste moet staan van een agrarisch bedrijf;
 - er sprake moet zijn van bij het agrarisch bedrijf behorende gronden met een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 3 ha;
 - per bouwperceel maximaal één gebouw is toegestaan;
 - het gebouw aan maximaal drie zijden van wanden mag worden voorzien;
 - het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 - uitsluitend kan worden afgeweken ten behoeve van de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven indien en voor zover de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, plus de oppervlakte van het gebouw waarvoor ontheffing wordt verleend, maximaal 2.500 m² bedraagt;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 25 m;
- een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

- voor de verkoop aan huis van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- de aanleg van fiets- en voetpaden buiten een zone van 30 m uit de as van de weg.
- voor het toestaan van niet-agrarische nevenactiviteiten, dan wel als landelijk bedrijf te typeren nevenactiviteiten op een agrarisch bouwvlak, met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het betreft een groot en/of een middelgroot agrarisch bedrijf;
 - b. de nevenactiviteit betreft een vorm van bedrijvigheid zoals vermeld in de bijlage 'lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', dan wel is voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar met een van deze activiteiten;
 - c. de niet-agrarische nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat ten behoeve van de nevenactiviteiten een oppervlakte van niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen tot het in de bijlage 'lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven' aangegeven aantal vierkante meters, mag worden gebruikt;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c is nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:
 - 1. er is sprake van vervangende nieuwbouw van in slechte staat verkerende bestaande bebouwing;
 - 2. vervangende nieuwbouw is noodzakelijk gelet op de eisen vanuit de bouw- en/of milieuregelgeving die vestiging in de bestaande bebouwing absoluut verhinderen;
 - 3. vervangende nieuwbouw is noodzakelijk gelet op de omstandigheid dat vestiging in de bestaande bebouwing uit hoofde van praktische bruikbaarheid en geschiktheid absoluut onmogelijk is,
met dien verstande dat de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal de gesloopte oppervlakte mag bedragen tot het in de bijlage 'lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven' aangegeven aantal vierkante meters;
- e. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - binnen elk agrarisch bouwvlak uitsluitend één agrarisch bedrijfscomplex is toegestaan,

tevens zijn deze gronden bestemd voor:

- b. de bescherming van landschapswaarden;
- c. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- d. verkeer;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. uitsluitend daar waar dat als zodanig is aangeduid, aan de agrarische functie ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van: schaapservice en afrasteringenbedrijf.

Met betrekking tot het doel 'de bescherming van landschapswaarden' gelden de volgende bepalingen:

- de desbetreffende waarden bestaan uit een aantal waardevolle karakteristieken die als zodanig op de kaart 'Natuur- en landschapswaardering' zijn aangegeven;
- in het doel zijn de leefgebieden van vogels mede begrepen.

Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, zoals weergegeven in bijlage 5 'Status woningen in agrarische bouwpercelen'.

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf' is mestopslag buiten het bouwvlak niet begrepen.

Het doel 'verkeer' is beperkt tot:

- de bestaande wegen en uitwegen, met inachtneming van het bestaande aantal rijstroken, met dien verstande, dat bestaande uitwegen mogen worden verlegd en het bestaande aantal uitwegen mag worden vermeerderd met ten hoogste één per perceel;
- de aanleg van fiets- en voetpaden voorzover zij zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de weg.

4.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijven

Ten behoeve van agrarische bedrijven is bebouwing toegestaan uitsluitend voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van met 'groot agrarisch bedrijf' en 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangegeven

bestaande bedrijven, met dien verstande dat de bouw van kassen niet is toegestaan.

De gebouwen dienen per bedrijf te worden gegroepeerd binnen het bouwvlak, dan wel door de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden bouwvlakken en mogen (het verlengde van) de gevellijn niet overschrijden, met dien verstande dat:

- de oppervlakte van het bouwvlak voor de met 'groot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven niet meer mag bedragen dan 1 ha, waarbij geen van de zijden van het agrarisch bouwvlak langer mag zijn dan 120 m;
- de oppervlakte van het bouwvlak voor de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven niet meer mag bedragen dan 0,75 ha, waarbij geen van de zijden van het agrarisch bouwvlak langer mag zijn dan 100 m;
- bestaande kleine agrarische gebouwen zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap, ook buiten een bouwvlak zijn toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 150 m² en met dien verstande dat:
 - het gebouw rechtstreeks ten dienste moet staan van een agrarisch bedrijf;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m,

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag voor de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven niet meer bedragen dan 2500 m².

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- de maximale goothoogte bedraagt 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een grotere hoogte is vereist;
- de maximale hoogte bedraagt 10 m, met uitzondering van in pandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu;
- bij afwijking van bestaande bebouwing worden de bestaande hoogten als maximum hoogte aangehouden;
- de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 600 m³ per woning, en de bouwhoogte niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande inhoud en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- voor woningen die zijn gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en niet als eerste of tweede bedrijfswoning tot stand zijn gekomen, gelden de bebouwingsmogelijkheden zoals neergelegd in artikel 7 'Wonen'.

b. Bebouwing ten behoeve van bijgebouwen

Bij bedrijfswoningen die als zodanig in gebruik zijn mogen bijgebouwen worden gebouwd. Bij bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn en die al dan niet kadastraal zijn afgesplitst van het perceel waartoe zij aanvankelijk behoorden is voor wat betreft de bouw van bijgebouwen de regeling van toepassing zoals die geldt voor de bestemming 'Wonen'.

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 10 m, met uitzondering van mestsilo's waarvan de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt exclusief een afdekking en 8 m inclusief een afdekking. Buiten het bouwvlak is de bouw van silo's niet toegestaan en mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale hoogte van 1,5 m, met dien verstande, dat bij buitenrijbanen hekwerken mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 2 m.

d. Bebouwing voor niet-agrarische nevenactiviteiten

De oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte zoals weergegeven in bijlage 2 'Overzicht niet-agrarische functies'.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid.

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor:

- de bouw van een eerste bedrijfswoning, als binnen het agrarische bouwvlak nog geen bedrijfswoning aanwezig is, tot een maximale inhoud van 600 m³ per woning en een bouwhoogte van maximaal 8 m;
- de bouw van een tweede bedrijfswoning tot een maximale inhoud van 600 m³ per woning en een bouwhoogte van maximaal 8 m, mits:
 - er sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
 - het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
 - de tweede bedrijfswoning aansluitend aan de bedrijfsbebouwing wordt opgericht;
 - wordt voldaan aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2a. tot en met c. voor:

- een hogere goothoogte tot een maximale goothoogte van 8 m;
- een hogere hoogte tot een maximale hoogte van 12 m;
- een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw, is aangetoond;
- het vergroten van de inhoud van de woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximum van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- een grotere diepte van het bouwvlak voor de met 'groot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven tot maximaal 200 m, indien de bestaande breedte van het betrokken bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 2 toegestane oppervlakte van het bouwperceel niet realiseerbaar is, mits de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot, een en ander voor zover het niet betreft de op de plankaart met 'intensieve veehouderij' aangeduide gronden welke gelegen zijn in het op de plankaart als 'extensiveringsgebied' aangegeven gebied;
- een grotere diepte van het bouwvlak voor de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven tot maximaal 150 m, indien de bestaande breedte van het betrokken bouwvlak zodanig klein is dat de ingevolge lid 2 toegestane oppervlakte van het bouwperceel niet realiseerbaar is, mits de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
- het vergroten van de oppervlakte van de bestaande gebouwen ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteit met 10% tot de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing voor een middelgroot of groot agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - de vergroting van de bestaande oppervlakte gelet op de aard, omvang en ligging geen onevenredige afbreuk mag doen aan het (leef)milieu en het landschap;

- aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van naburige gronden;
- het overschrijden van (het verlengde van) de gevellijn met ten hoogste 25 m;
- de bouw van kleine agrarische gebouwen zoals zomermelkstallen, schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap buiten een agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - het gebouw rechtstreeks ten dienste moet staan van een agrarisch bedrijf;
 - er sprake moet zijn van bij het agrarisch bedrijf behorende gronden met een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 3 ha;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - per bouwperceel maximaal één gebouw is toegestaan;
 - het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 - ontheffing ten behoeve van de met 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangeduide bedrijven uitsluitend kan worden toegepast indien en voor zover de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, plus de oppervlakte van het gebouw waarvoor ontheffing wordt verleend, maximaal 2.500 m² bedraagt;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 25 m;
- een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

- voor de verkoop aan huis van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- de aanleg van fiets- en voetpaden buiten een zone van 30 m uit de as van de weg.
- voor het op een agrarisch bouwvlak toestaan van niet-agrarische nevenactiviteiten, dan wel als landelijk bedrijf te typeren nevenactiviteiten, met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het betreft een groot en/of een middelgroot agrarisch bedrijf;
 - b. de nevenactiviteit betreft een vorm van bedrijvigheid zoals vermeld in de bijlage 'lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', dan wel is voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar met een van deze activiteiten;
 - c. de niet-agrarische bedrijfsactiviteit dient te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat ten behoeve van de nevenactiviteiten een oppervlakte van niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen tot het in de bijlage 'lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven' aangegeven aantal vierkante meters, mag worden gebruikt;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c is nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
 - 1. er is sprake van vervangende nieuwbouw van in slechte staat verkerende bestaande bebouwing;
 - 2. vervangende nieuwbouw is noodzakelijk gelet op de eisen vanuit de bouw- en/of milieuregelgeving die vestiging in de bestaande bebouwing absoluut verhinderen;
 - 3. vervangende nieuwbouw is noodzakelijk gelet op de omstandigheid dat vestiging in de bestaande bebouwing uit hoofde van praktische bruikbaarheid en geschiktheid absoluut onmogelijk is,
met dien verstande dat de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal de gesloopte oppervlakte mag bedragen tot het in de bijlage 'lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven' aangegeven aantal vierkante meters;
- e. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- f. buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende als zodanig aangeduide niet-agrarische bedrijven:

sb-bbo bouwnijverheid,

een en ander met bijbehorende bebouwing, met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één niet-agrarisch bedrijf is toegestaan, tenzij anders is aangegeven.

Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

5.2 Bouwregels

De oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte (bedrijfswoningen inclusief bijgebouwen uitgezonderd) zoals weergegeven in bijlage 2 'Overzicht niet agrarische functies'.

De afstand tot de as van de weg bedraagt ten minste 20 m dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

a. Bebouwing ten behoeve van hoofdgebouwen

- de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- de maximale hoogte bedraagt 8 m;
- bij afwijking van bestaande bebouwing wordt de bestaande hoogte als maximum hoogte aangehouden indien deze meer bedraagt;
- de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 600 m³ per woning, en de bouwhoogte niet meer dan 8 m, met dien verstande, dat de inhoud van vrijstaande bedrijfswoningen tenminste 400 m³ mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- voor woningen die niet tot stand zijn gekomen als eerste of tweede bedrijfswoning geldt de bebouwingsregeling zoals neergelegd in artikel 7 'Wonen'.

b. Bebouwing ten behoeve van bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegestaan bij woningen tot een maximale oppervlakte van 50 m² per woning, een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 6 m, dan wel de bestaande oppervlakte, goot- en hoogte indien deze meer bedragen.

c. De hoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 10 m en ten hoogste 25 m².

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid.

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 5 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van bedrijfswoningen indien dit uit milieuoverwegingen noodzakelijk is.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor:

- het bouwen van een eerste woning als nog geen bedrijfswoning aanwezig is, met een maximale inhoud van 600 m³ en een bouwhoogte van 8 m;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor:

- een afstand tot de as van de weg van tenminste 10 m;
- het vergroten van de bestaande bebouwing met ten hoogste 20%, tot een maximum van 750 m²;
- een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m²;
- een vergroting van de inhoud van een woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximale inhoud van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;

- het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 800 m³, uitsluitend indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop of de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel:

Sloop bebouwing	Aanleg nieuwe natuur	Aantal landschapselementen	Extra woninginhoud
400 m ³	5000 m ²	1000 m ²	100 m ³
800 m ³	10000 m ²	2000 m ²	200 m ³
1200 m ³	15000 m ²	3000 m ²	300 m ³
1600 m ²	20000 m ³	4000 m ²	400 m ³

- de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het vervangen van bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - maximaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vervangen, voor zover deze meer bedraagt dan 150 m²;
 - de oppervlakte per bijgebouw niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 - de totale oppervlakte aan bijgebouwen na vervanging niet meer bedraagt dan 400 m²;
- een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het toestaan van een ander niet-agrarisch bedrijf dan blijkt de aanduiding is toegestaan met in achtneming van het volgende:

1. het mag uitsluitend een niet-agrarisch bedrijf betreffen welke is opgenomen in bijlage 3: 'Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven', dan wel een voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar bedrijf;
2. het nieuwe bedrijf mag gelet op de aard, omvang en ligging geen onevenredige afbreuk doen aan het (leef)milieu en het landschap;
3. aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
4. aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden.

Artikel 6 Bedrijf - Landelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Landelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende als zodanig aangeduide landelijke bedrijven:

sb-alho agrarisch loonwerkbedrijf en hoveniersbedrijf;

sb-lkm kalvermelkbedrijf,

één en ander met bijbehorende bebouwing, met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één landelijk bedrijf is toegestaan.

Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, met dien verstande, dat op het adres Snijdersteeg 2 geen bedrijfswoning is toegestaan.

6.2 Bouwregels

De oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte (bedrijfswoningen inclusief bijgebouwen uitgezonderd), zoals weergegeven in bijlage 2 'Overzicht niet agrarische functies', vermeerderd met 10%.

De afstand tot de as van de weg bedraagt ten minste 20 m dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- de maximale goothoogte bedraagt 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een grotere hoogte is vereist;
- de maximale hoogte bedraagt 10 m;
- bij afwijking van bestaande bebouwing wordt de bestaande hoogte als maximum hoogte aangehouden;
- de inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 600 m³ per woning, en de bouwhoogte niet meer dan 8 m, met dien verstande, dat de inhoud van vrijstaande bedrijfswoningen tenminste 400 m³ mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- bijgebouwen zijn toegestaan bij bedrijfswoningen tot een maximale oppervlakte van 50 m² per woning, een maximale goothoogte van 3,5 m en maximale hoogte van 6 m, dan wel de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- voor de woningen die niet als eerste of als tweede bedrijfswoningen tot stand zijn gekomen geldt de bebouwingsregeling zoals neergelegd in artikel 7 'Wonen'.

De hoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 10 m en ten hoogste 25 m².

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 5 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van bedrijfswoningen indien dit uit milieuoverwegingen noodzakelijk is.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor:

- het bouwen van een eerste bedrijfswoning als geen bedrijfswoning aanwezig is, met een maximale inhoud van 600 m³ en een maximale bouwhoogte van 8 m,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2. voor:

- een afstand tot de as van de weg van tenminste 10 m;
- het vergroten van de bestaande bebouwing met ten hoogste 25%;
- een goothoogte van 8 m;
- een hoogte van 12 m;
- een vergroting van de inhoud van een woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximale inhoud van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m²;
- het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 800 m³, uitsluitend indien sprake is van vermindering van bebouwing door

sloop of de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel:

Sloop bebouwing	Aanleg nieuwe natuur	Aantal landschapselementen	Extra woninginhoud
400 m ³	5000 m ²	1000 m ²	100 m ³
800 m ³	10000 m ²	2000 m ²	200 m ³
1200 m ³	15000 m ²	3000 m ²	300 m ³
1600 m ²	20000 m ³	4000 m ²	400 m ³

- de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het vervangen van bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - maximaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vervangen, voor zover deze meer bedraagt dan 150 m²;
 - de oppervlakte per bijgebouw niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 - de totale oppervlakte aan bijgebouwen na vervanging niet meer bedraagt dan 400 m²;
- een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte;
- een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bouw van silo's met een hoogte van maximaal 15 m op de op de plankaart met 'sb-lkm' aangeduide gronden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het toestaan van een ander landelijk bedrijf dan blijkt de aanduiding op de plankaart is toegestaan, met in achtneming van het volgende:

- het mag uitsluitend een landelijk bedrijf betreffen welke voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met het in lid 1 toegestane landelijk bedrijf, dan wel een landelijk bedrijf als genoemd in Bijlage 3: 'Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven';
- het nieuwe landelijke bedrijf mag gelet op de aard, omvang en ligging geen onevenredige afbreuk doen aan het (leef)milieu en het landschap;
- aangetoond dient te worden dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de naburige gronden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, een en ander met bijbehorende bebouwing, tuinen en erven.

Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan één.

Ten behoeve van het doel 'aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven' mag per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan 60 m² aan gebouwen worden benut, dan wel de bestaande benutte oppervlakte indien die meer bedraagt.

7.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten behoeve van hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen ten behoeve van wonen worden gebouwd met kap en vrijstaand, met dien verstande dat:

- de afstand tot de as van de weg ten minste 20 m bedraagt dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze kleiner is;
- de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- een hoofdgebouw binnen de buitenwerkse muurvlakken mag worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
- de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³, met dien verstande dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 600 m³ en dat de inhoud tenminste 400 m³ mag bedragen.

b. Bebouwing ten behoeve van bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegestaan bij woningen tot een maximale oppervlakte van 50 m² per woning, een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 6 m, dan wel de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 3 m en ten hoogste 10 m².

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de afstand tot de grens van het bouwperceel minder dan 5 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m;
- c. de plaats van woningen indien dit uit milieuoverwegingen en/of ruimtelijke overwegingen noodzakelijk is.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2a., en b. voor:

- een afstand tot de as van de weg van tenminste 10 m;
- het realiseren van een hooiberg bij een voormalige agrarische bedrijfswoning met een monumentaal karakter tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m² met een maximale hoogte van 8 m;
- een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m²;
- een vergroting en gebruik van bijgebouwen voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijgebouw te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m² ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik onder voorwaarde dat er sprake is van bij de woning behorende en op de woning aansluitende agrarische gronden met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha;
- het vergroten van de inhoud van de woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximum van 660 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 800 m³, uitsluitend indien sprake is van vermindering van bebouwing door sloop of de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel:

Sloop bebouwing	Aanleg nieuwe natuur	Aantal landschapselementen	Extra woninginhoud
400 m ³	5000 m ²	1000 m ²	100 m ³
800 m ³	10000 m ²	2000 m ²	200 m ³
1200 m ³	15000 m ²	3000 m ²	300 m ³
1600 m ³	20000 m ²	4000 m ²	400 m ³

- het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het vervangen van bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - maximaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vervangen, voor zover deze meer bedraagt dan 150 m²;
 - de oppervlakte per bijgebouw niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 - de totale oppervlakte aan bijgebouwen na vervanging niet meer bedraagt dan 400 m².
- een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijgebouwen voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in verband met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van de grond voor, al dan niet bedrijfsmatig, kleinschalig kamperen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan -tenzij op grond van de regels in het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' terzake reeds af kan worden geweken- bij een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de ligging van bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de plankaart ten opzichte van terreinkenmerken wordt bepaald, tot een afwijking van ten hoogste 10% ten einde deze bij definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
2. de regels voor:
 - het bouwen van antennes, waarvan de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
 - het bouwen van een sirenemast waarvan de hoogte ten hoogste 18 m mag bedragen, indien dit voor de verwerkelijking van een adequaat waarschuwingssysteem noodzakelijk is;
 - het bouwen van lichtmasten ten behoeve van buitenrijbanen, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m bedraagt, indien de afstand tussen de buitenrijbaan en omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt;
3. de regels voor bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 250 m³, en een maximum hoogte van 8 m;
4. de regels voor niet voor wonen bestemde gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen;
5. de regels voor een grotere oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. de regels voor al dan niet bedrijfsmatig, kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - de omgevingsvergunning niet wordt verleend voor gronden gelegen binnen deelgebied 1;
 - kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan op bestaande agrarische middelgrote en grote agrarische bedrijven;
 - kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan op of binnen een afstand van 50 m vanaf het agrarisch bouwvlak en is voorzien van een landschappelijke inpassing;
 - stacaravans en horeca-activiteiten niet zijn toegestaan;
 - sanitaire voorzieningen worden ondergebracht op het agrarisch bouwvlak in bestaande bebouwing.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene voorwaarden

1. De in de volgende leden omschreven wijzigingsbevoegdheden zijn uitsluitend van toepassing binnen de in de onderstaande tabel 'wijzigingsbepalingen' aangewezen deelgebieden.
2. Voor elke wijziging geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen alsmede de luchtkwaliteit worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:
 - a. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
 - b. een functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
 - c. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt. Voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei d.d. 15 april 2008;
 - d. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied zoals die zijn weergegeven op de kaart 'Natuur- en landschapswaardering' die deel uitmaakt van deze voorschriften; aandachtspunten hierbij zijn niet alleen de locatie waar de functiewijziging plaatsvindt, maar ook de te verwachten uitstraling die daarvan uitgaat en de Ecologische Hoofd Structuur;
 - e. de functiewijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur; in geval de betreffende gronden uitsluitend zijn ontsloten middels een onverharde weg is geen enkele vergroting van de verkeersintensiteit acceptabel;
 - f. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte; de ontsluiting van het terrein op het wegensysteem dient te voldoen aan algemene inzichten over verkeersveiligheid;
 - g. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
 - h. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor in acht te worden genomen;
 - i. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;

- j. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving in acht te worden genomen.

1. Arkemheen en Dasselaar
2. Landgoederenzone
3. Landbouw(ontwikkelings)gebied
4. Intensief rood zwermgebied
5. Extensief roodzwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat
6. Strand Nulde en Randmeer

	Wijzigingsbepalingen	Plan	1	2	3	4	5	6
1	Actualisering	W						
3	Omschakeling wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten			W	W	W		
4	Omschakeling wonen naar agrarisch bedrijf			W	W	W		
5	Van middelgroot naar groot agrarisch bedrijf			W	W	W		
6	Wijziging begrenzing bouwvlak	W						
7	Groter bouwvlak		W	W	W	W		
8	Mestsilo buiten bouwperceel			W	W			
9	Omschakeling van agrarisch bedrijf naar landelijk bedrijf			W	W	W	W	
10	Omschakeling agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie			W	W	W	W	
11	Omschakeling vrijkomende / leegstaande bebouwing naar niet-agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie of landelijk bedrijf		W	W	W	W	W	
14	Omschakeling agrarisch bedrijf naar burgerwoning		W	W	W	W	W	
15	Omschakeling niet-agrarisch of landelijk bedrijf naar burgerwoning		W	W	W	W	W	
16	Omschakeling wonen met agrarische nevenactiviteiten naar burgerwoning		W	W	W	W	W	
17	Bouw van een extra woning / wooneenheden na bedrijfsbeëindiging		W	W	W	W	W	
20	Bos en natuurontwikkeling		W	W			W	W
23	Aanleg fietspaden		W	W	W	W	W	W
24	Antennemasten				W	W		
26	Archeologische waarden		W	W	W	W	W	W

W: Wijzigingsbevoegdheid toegestaan

Wijzigingsbevoegdheden

11.2 Actualisering

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de actualisering van de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de voorschriften opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt. Een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

11.3 Omschakeling wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemming 'Wonen' in de functie wonen met agrarische nevenactiviteiten, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 650 m²;
- b. het niet betreft agrarische nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij buiten de op de plankaart als 'landbouwontwikkelingsgebied' aangegeven gronden.

11.4 Omschakeling wonen naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat een nieuw agrarisch bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien:

- a. aangetoond wordt dat een zodanig groot productievolume ontstaat dat sprake is van een middelgroot dan wel groot agrarisch bedrijf;
- b. aangetoond wordt dat het nieuwe agrarische bouwperceel, gelet op de omvang, ligging en aard van het agrarische bedrijf ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. aangetoond wordt dat, gelet op de bedrijfsomvang, een grotere oppervlakte aan bebouwing noodzakelijk is;
- d. het niet betreft wijziging naar een intensieve veehouderij;

de oppervlakte van het nieuwe bouwperceel maximaal 0,75 ha bedraagt bij wijziging naar een middelgroot agrarisch bedrijf en maximaal 1 ha bij wijziging naar een groot agrarisch bedrijf.

11.5 Van middelgroot naar groot agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het omzetten van een op de plankaart aangegeven middelgroot agrarisch bedrijf naar een groot agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat er sprake is van structurele vergroting van het productievolume waardoor een groot agrarisch bedrijf ontstaat;
- b. ten aanzien van intensieve veehouderij mag uitsluitend omzetting plaatsvinden voor zover het desbetreffende bedrijf qua vergunningssituatie milieugebruiksruimte heeft voor uitbreiding;
- c. de bebouwingsregeling voor een groot agrarisch bedrijf zoals neergelegd in artikel 3 en 4 van overeenkomstige toepassing is.

11.6 Wijziging begrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het wijzigen van de grenzen van het bouwvlak voor agrarische bedrijven, met dien verstande, dat voor intensieve veehouderijen de in bijlage I 'Oppervlakte intensieve veehouderijbedrijven > 16 NGE' genoemde oppervlakte niet mag worden vergroot.

11.7 Groter bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak voor agrarische bedrijven tot een oppervlakte van maximaal 1,5 ha, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding moet zijn aangetoond;
- b. het niet betreft intensieve veehouderijen: Voor zover het intensieve veehouderijen betreft mag het agrarische bouwvlak met 30% worden vergroot, met daarboven nog 10% ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- c. de uitbreiding plaatsvindt ten behoeve van agrarische activiteiten.

11.8 Mestsilo buiten bouwperceel

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van mestopslag met een omvang van ten hoogste 2500 m³ en een maximale hoogte van 8 m, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
- b. aangetoond is dat de mestsilo niet op het bouwperceel kon worden ingepast;
- c. de mestsilo aansluitend aan het agrarisch bouwvlak geplaatst wordt.

11.9 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar landelijk bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen, voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van landelijke bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de nieuwe vorm van bedrijvigheid duidelijk minder schadelijk dient te zijn voor natuur en milieu dan de huidige agrarische bedrijvigheid;
- b. het nieuw te vestigen bedrijf onder 'landelijke bedrijven' vermeld staat in de bijlage 'lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven', dan wel een voor wat de aard, omvang en hinder betreft vergelijkbaar bedrijf;
- c. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;
- d. voor de maatvoering van de bebouwing de geldende bouwvoorschriften op overeenkomstige bebouwing worden toegepast, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
- e. hergebruik of nieuwbouw uitsluitend is toegestaan tot maximaal 1.000 m² in deelgebieden 3a, 3b, 4 en 5 en maximaal 750 m² daarbuiten, en mits de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast, een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Hergebruik of nieuwbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

1. de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan in deelgebied 2 worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen, waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gesloopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan, dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld.
2. bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
3. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
4. het vrijkomende deel van het bouwperceel wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving ingepast.
5. de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt;

- f. bedrijfsactiviteiten vinden, voorzover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats;
- g. het nieuwe gebruik dient noch op korte, noch op lange termijn te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
- h. buitenopslag niet is toegestaan, tenzij het betreft specifieke activiteiten aan welke buitenopslag eigen is, in welk kader een nadere afweging plaatsvindt van het gebruik van de buitenruimte;
- i. detailhandel is niet toegestaan, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- j. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- k. de waarden van omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig zullen worden geschaad;
- l. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op het (bestemde) eigen terrein zal plaatsvinden;
- m. de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad.

11.10 Omschakeling agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak dan wel gronden met de functie wonen met agrarische nevenactiviteiten ten behoeve van niet-agrarische bedrijven dan wel verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de nieuwe vorm van bedrijvigheid duidelijk minder schadelijk dient te zijn voor natuur en milieu dan de huidige agrarische bedrijvigheid;
- b. het nieuw te vestigen bedrijf onder 'verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven' dan wel onder 'niet-agrarische bedrijven' vermeld staat in bijlage 'lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven', of voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een in deze bijlage vermeld bedrijf;
- c. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;
- d. voor de maatvoering van de bebouwing de geldende bouwvoorschriften op overeenkomstige bebouwing worden toegepast, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
- e. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. bedrijfsactiviteiten, voorzover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaatsvinden;

- g. het nieuwe gebruik noch op korte, noch op lange termijn dient te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
- h. buitenopslag niet is toegestaan;
- i. detailhandel niet is toegestaan, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- j. hergebruik of nieuwbouw uitsluitend is toegestaan tot maximaal 1.000 m² in deelgebieden 3a, 3b en 4 en maximaal 750 m² daarbuiten, en mits de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast, een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Hergebruik of nieuwbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

1. de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan in deelgebied 2 worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen, waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gesloopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan, dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld;
 2. bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
 3. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
 4. de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt;
- k. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
 - l. de waarden van omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig zullen worden geschaad;
 - m. de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad.

11.11 Omschakeling vrijkomende/leegstaande bebouwing naar niet-agrarisch bedrijf, verblijfsrecreatie en dagrecreatie of landelijk bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Wonen' en de functie wonen met agrarische nevenactiviteiten ten behoeve van niet-agrarische bedrijven, landelijke bedrijven dan wel verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de nieuwe vorm van bedrijvigheid duidelijk minder schadelijk dient te zijn voor natuur en milieu dan de huidige agrarische bedrijvigheid;
- b. de wijziging betrekking heeft op een bedrijf dat is opgenomen onder 'verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven', 'landelijke bedrijven' dan wel onder 'niet-agrarische bedrijven' in bijlage 3 'lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven', of voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar is met een in deze bijlage vermeld bedrijf;
- c. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient te passen binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied waar de bebouwing voorkomt;
- d. voor de maatvoering van de bebouwing de geldende bouwvoorschriften op overeenkomstige bebouwing worden toegepast, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vergroot;
- e. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen (bestemde) terrein zal plaatsvinden;
- f. bedrijfsactiviteiten, voorzover deze geen betrekking hebben op de productiegronden, zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaatsvinden;
- g. het nieuwe gebruik noch op korte, noch op lange termijn dient te leiden tot een aanmerkelijke behoefte aan uitbreiding van het bebouwde oppervlak;
- h. buitenopslag niet is toegestaan;
- i. detailhandel niet is toegestaan, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen;
- j. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- k. de bebouwing wordt hergebruikt;

- l. hergebruik of nieuwbouw uitsluitend is toegestaan tot maximaal 1.000 m² in deelgebieden 3a, 3b en 4 en maximaal 750 m² daarbuiten, en mits de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving wordt ingepast, een en ander overeenkomstig de onderstaande tabel en onder de volgende voorwaarden:

Hergebruik of nieuwbouw	Te slopen bij hergebruik	Te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501-750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751-1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

1. de volgens de tabel te slopen oppervlakte aan bebouwing boven de 500 m² kan in deelgebied 2 worden gecompenseerd door het aanbrengen van nieuwe natuur en landschapselementen, waarbij voor elke 100 m² die niet wordt gesloopt 0,5 ha nieuwe natuur wordt ingericht met 1.000 m² landschapselementen. De gronden moeten worden ingericht met het oog op een duurzaam beheer volgens een door de gemeente goedgekeurd beplantings- en beheersplan, dat op basis van het landschapsbeleidsplan is opgesteld;
 2. bij de in de tabel aangegeven berekening van de bebouwde oppervlakte wordt de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning (inclusief maximaal 80 m² aan bij die bedrijfswoning behorende bijgebouwen) buiten beschouwing gelaten;
 3. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
 4. de aanwezige bebouwing welke uitstijgt boven de toegestane oppervlakte dient te worden gesloopt;
- m. de waarden van omringende functies, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig zullen worden geschaad;
- n. de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad.

11.12 Omschakeling agrarisch bedrijf naar burgerwoning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van wonen of wonen met agrarische nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

1. uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot die woning(en) behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen;
2. voor wat betreft wonen met de voorschriften wordt aangesloten bij de voorschriften die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen';
3. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden afgebroken, waarbij 150 m² ten behoeve van bijgebouwen mag worden gehandhaafd;
4. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, met dien verstande, dat splitsing van de bestaande woning in twee

woningen is toegestaan onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen.

11.13 Omschakeling niet-agrarisch of landelijk bedrijf naar burgerwoning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming 'Bedrijf' of 'Bedrijf - Landelijk' ten behoeve van wonen, met dien verstande dat:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen;
- alle voormalige bedrijfsgebouwen worden afgebroken, waarbij 150 m² ten behoeve van bijgebouwen mag worden gehandhaafd;
- de inhoud van de woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen en de oppervlakte van de bijbehorende bijgebouwen niet meer dan 150 m² of niet meer dan de bestaande inhoud.

11.14 Omschakeling wonen met agrarische nevenactiviteiten naar burgerwoning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van de functie wonen met agrarische nevenactiviteiten ten behoeve van wonen, met dien verstande dat:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen;
- alle voormalige bedrijfsgebouwen worden afgebroken, waarbij 150 m² ten behoeve van bijgebouwen mag worden gehandhaafd;
- de inhoud van de woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen en de oppervlakte van de bijbehorende bijgebouwen niet meer dan 150 m² of niet meer dan de bestaande inhoud.

11.15 Bouw van een extra woning / wooneenheden na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' voor de op de plankaart met 'groot agrarisch bedrijf' of 'middelgroot agrarisch bedrijf' aangewezen gronden en de bestemmingen 'Bedrijf', en 'Bedrijf - Landelijk', wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning c.q. het realiseren van wooneenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging;

- b. de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder dienen in acht te worden genomen;
- c. de wijziging is mogelijk indien alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt overeenkomstig de onderstaande tabel:

Minimaal te slopen bebouwing	Maximale inhoud woongebouw
= 1.000 m ²	600 m ³
= 2.000 m ²	800 m ³
= 3.000 m ²	2 x 600 m ³

met dien verstande, dat:

- indien ombouw van bestaande bebouwing naar wooneenheden niet mogelijk is, maximaal twee (geschakelde) woongebouwen mogen worden gebouwd;
- het samenvoegen van de sloopoppervlakte van maximaal twee locaties is toegestaan om tot de ingevolge de tabel vereiste oppervlakte te komen, mits op beide locaties tegelijkertijd alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en van beide locaties in één en dezelfde wijzigingsprocedure de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt verwijderd;
- d. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
- g. aangetoond dient te worden dat de extra woning of de wooneenheden passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- h. voor wat betreft de bouwvoorschriften voor de voormalige bedrijfswoning zijn de voorschriften zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de voormalige agrarische gebouwen dient te worden teruggebracht tot maximaal 150 m² aan niet voor wonen bestemde gebouwen;
- i. de extra woning dient binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd, of in deelgebied 4 en 5;
- j. de inhoud van de extra woning dan wel van een woonheid mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- k. de oppervlakte aan bijgebouwen mag per nieuw te bouwen wooneenheid maximaal 50 m²;
- l. de extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast;
- m. met de voorschriften voor de extra woning en de woonheden wordt aangesloten bij de voorschriften die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen';
- n. de oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- o. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied.

11.16 Bos- en natuurontwikkeling

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van bos- of natuurontwikkeling dan wel de verplaatsing van houtopstanden.

Ontwikkeling van natuur en/of bos kan onder andere plaatsvinden ter uitvoering van de volgende provinciale natuurdoelen:

- het handhaven van de openheid van het landschap en het scheppen van hydrologische condities ten behoeve van weidevogels;
- behouden en versterken van het karakteristieke landschap;
- herstellen van ecologisch waardevolle beeksystemen;
- realiseren van ecologische verbindingzones;
- realiseren van natte landschapselementen voor amfibieën;
- behouden en versterken van bijzondere bossen.

Wijziging zal plaatsvinden met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

Bij de wijziging zal tevens worden voorzien in de bescherming van de natte delen van de Ecologische Hoofd Structuur en de bijbehorende beschermingszones.

11.17 Aanleg fietspaden

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten behoeve van (recreatieve) fietsverbindingen, mits geen aantasting optreedt van de gebiedsspecifieke kwaliteiten, waaronder begrepen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het desbetreffende gebied.

11.18 Antennemasten

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming ten behoeve van nutsvoorzieningen, voor het oprichten van een antennemast met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de mast maximaal 50 m bedraagt;
- b. het oprichten van de mast vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar dient te zijn;
- c. aangetoond dient te worden dat het oprichten van een mast uit oogpunt van een goede telecommunicatie noodzakelijk is.

11.19 Archeologische waarden

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door één of meer locaties te bestemmen voor 'Waarde - Archeologie', indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 12 Algemene procedureregels

De toepassing van de bevoegdheid tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid.

In de afweging worden in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen betrokken, alsmede -in voorkomend geval- de waarden terzake van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Ecologische Hoofdstructuur en de externe werking die uit de richtlijnen voortvloeien.

Artikel 13 Werken en werkzaamheden

a. *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van landschaps- en natuurwaarden*

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna genoemde gronden voorkomende waarden zoals aangegeven op de kaart 'Natuur- en landschapswaardering' de navolgende werken uit te voeren:

	Andere werken								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Houtopstanden (H)	-	-	-	-	x	-	-	-	x
Reliëf (R)	x	-	-	-	x	x	x	x	-
(Kleinschalige) Openheid (O)	-	-	-	-	x	x	-	x	-
Onverharde Wegen (OW)	x	-	x	-	-	x	x	-	-
Waterhuishouding (WA)	x	x	-	x	x	x	x	-	-
Verkaveling (V)	x	-	x	x	-	x	-	-	-
Weidevogels (W)	-	x	x	x	x	x	x	x	-
Dassen (D)	x	x	x	-	x	x	x	-	x

- x omgevingsvergunningsplichtig
- niet omgevingsvergunningsplichtig

andere werken:

1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstanden beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 6. het ophogen van gronden en aanleggen van geluidswallen;
 7. diepploegen, zijnde het extra diep, 40 cm of meer, omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
 8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 9. het rooien van randbeplanting op erven en groensingels langs hoofdwegen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
 3. Bij de afweging als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.
 4. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 is vereist voor:

- a. werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken welke op het moment van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

b. Omgevingsvergunning voor de aanleg van buitenrijbanen

- 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een buitenrijbaan aan te leggen, met uitzondering van de gronden, gelegen binnen bouwpercelen die op de plankaart zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en zijn aangeduid met 'groot agrarisch bedrijf' en 'middelgroot agrarisch bedrijf'.
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 mag alleen worden verleend indien:
 - de afstand tot de omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt. Wanneer geen lichtmasten worden aangebracht mag de afstand minimaal 30 m bedragen;
 - de afstand tot de bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt;
 - door de uitvoering van het werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 3. Bij de afweging als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming alsmede de waarden die op de kaart 'Natuur- en landschapswaardering' zijn aangegeven.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- b. bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- c. parkeergelegenheid;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. erf- en terreinafscheidingen;
- f. bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat bij het ontbreken van een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing wegen een afstand van ten minste 20 m, tot de as van de weg wordt nagestreefd dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

Artikel 15 Wet geluidhinder

Voor zover dit plan uitbreiding en/of nieuwbouw van het aantal woningen in het plangebied toestaat, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- de gevelbelasting als gevolg van verkeerslawaaï mag niet meer bedragen dan 48 dB;
- de gevelbelasting als gevolg van spoorweglawaaï mag niet meer bedragen dan 55 dB;
- afwijkingen hiervan zijn uitsluitend toelaatbaar overeenkomstig de verkregen ontheffing voor toepassing van hogere waarden.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde 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 17 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, aanpassing 2011 (aanpassing aan GS-besluit/uitspraak RvS), deel 1'.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van.

de voorzitter,

de griffier,

27 januari 2011

■

**Bijlage 1: Oppervlakte intensieve veehouderijbedrijven
> 16 NGE**

Adres	Oppervlakte (in ha.)
Arkemheenseweg 10	0,9
Koekamperweg 3	1,1

.....

.....

**Bijlage 2: Overzicht niet-agrarische functies
(niet-agrarische nevenactiviteiten, dagrecreatie, landelijke
bedrijven, horeca, detailhandel, niet-agrarische bedrijven)**

Adres	Aanduiding	Oppervlakte (in m²)
Arkemheenseweg 10	sa-naa (assemblage van aanhangwagens en kleinschalige innovatieve ontwikkelingen)	450
Beekweg 14	sa-nsa (schapenservice en afrasteringenbedrijf)	400
Nijkerkerstraat 61	sb-lkm (kalvermelkfabriek)	3000
Snijdersteeg 2	sb-alho (agrarisch loonwerkbedrijf en hoveniersbedrijf)	876
Telgterweg 23	sb-bbo (bouwnijverheid)	251

.....

■

***Bijlage 3: Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en
dagrecreatieve en niet - agrarische bedrijven***

.....

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	
LANDELIJKE BEDRIJVEN							
- Agrarische hulpbedrijven							
- Agrarisch loonbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Landbouw-mechanisatiebedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Toeleverende bedrijven							
- Fouragehandel	-	-	+	+	-	-	
- Hoefsmederij	-	-	+	+	-	-	
- Spermaabank	-	-	+	+	-	-	
- Veehandelsbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Zaaizaad en pootgoed	-	-	+	+	-	-	
- Overige landelijke bedrijven							
- Bos-, natuur- en landschapsbeheer;	+	+	+	+	+	-	
- Hoveniersbedrijven	-	+	+	+	-	-	
- Dierenasiel/pension, anders dan paardenpension	-	+	+	+	+	-	
- Leveren van diensten ten behoeve van bos- en/of beheer van natuurgebieden	-	+	+	+	+	-	
- Landbouw en zorg (dagopvang)	+	+	+	+	-	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar							
Landgoederenzone							
Landbouw(ontwikkelings)gebied							
Intensief rood zwermgebied							
Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat							
Strand Nulde en Randmeer							
NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN							
Agrotoerisme/recreatie							
- Verblijfsrecreatie							
- Vakantiewoning/ bungalow	-	+	-	+	+	-	
- Appartementen	-	+	-	+	+	-	
- Kampeerboerderij	-	+	+	+	+	-	
- Kamperen bij de boer	-	+	+	+	+	-	
- Bed & breakfast/logies met ontbijt	+	+	+	+	+	-	
- Dagrecreatie							
- Bezoekerscentrum	+	+	-	+	+	-	
- Horeca	-	-	-	+	+	-	
- Kinderboerderij	-	+	+	+	+	-	
- Manege	-	-	-	+	+	-	
- Museum/atelier	+	+	-	+	+	-	
- Speelboerderij	-	+	-	+	+	-	
- Terras/theetuin	-	+	+	+	+	-	
- Verhuur van fietsen	+	+	+	+	+	-	
- IJsmakerij en ijsverkoop	+	+	+	+	+	-	
- Zalenverhuur	-	-	-	+	+	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Vollenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	
Ambachtelijke bedrijvigheid							
- Landbouwproductverwerkende bedrijven							
- Verkoop aan huis van eigen agrarische producten	+	+	+	+	+	-	
- Vleesverwerking/slachterij	-	-	+	+	-	-	
- Imkerij	-	+	+	+	-	-	
- Zuivelverwerking	-	+	+	+	-	-	
- Bouwbedrijven							
- Aannemersbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- (Elektrotechnisch) installatiebedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Dakdekkers-/rietdekkersbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Houtzagerij	-	-	+	+	-	-	
- Schildersbedrijf	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging goederen							
- Boekbinderij	-	-	+	+	-	-	
- Glasbewerking	-	-	+	+	-	-	
- Meubelmakerij	-	-	+	+	-	-	
- Meubelstofeerderij/restauratie	-	-	+	+	-	-	
- Pottenbakkerij	-	-	+	+	-	-	
- Reparatiebedrijf gebruiksgoederen	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging van glas, aardewerk, cement en gips	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging van kleding en -	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardiging toebehoren medische en optische apparaten	-	-	+	+	-	-	
- Vervaardigen en	-	-	+	+	-	-	

<i>repareren speelgoed</i>							
- <i>Zeefdrukkerij</i>	-	-	+	+	-	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	

Dienstverlening

- <i>Zorgvoorziening (eventueel met woongelegenheden)</i>							
- <i>Consultatiebureau</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Kinderdagverblijf/peuterspeelzaal</i>	-	-	-	-	+	-	
- <i>Kuuroord</i>	-	-	-	+	-	-	
- <i>(Para)medische of therapeutische praktijk</i>	-	-	+	+	-	-	
- <i>Zorgboerderij</i>	+	+	+	+	+	-	
- <i>Overige dienstverlening</i>							
- <i>Adviesbureau</i>	-	-	-	+	-	-	
- <i>Cursuscentrum</i>	-	-	-	+	-	-	
- <i>Dierenasiel</i>	-	-	+	+	-	-	
- <i>Dierenartspraktijk</i>	-	-	+	+	-	-	
- <i>Post- en koeriersdienst</i>	-	-	-	+	-	-	
- <i>Kunsthandel</i>	-	-	-	+	-	-	
- <i>Vergaderaccommodatie</i>	-	-	-	+	-	-	

Lijst nieuwvestiging landelijke, verblijfs- en dagrecreatieve en niet-agrarische bedrijven

	Arkemheen, Volenbeek en Dasselaar						
		Landgoederenzone					
			Landbouw(ontwikkelings)gebied				
				Intensief rood zwermgebied			
					Extensief rood zwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat		
						Strand Nulde en Randmeer	
Opslag en overige bedrijvigheid							
- Opslag							
- Opslag agrarische producten	+	+	+	+	-	-	
- Caravans/boten	+	+	+	+	-	-	
- Overige goederen	+	+	+	+	-	-	
- Overige bedrijven							
- Assemblage (fietsen, speelgoed, kleding)	-	-	+	+	-	-	
- Geluidstudio	-	-	+	+	-	-	
- Hondendressuur-terrein	-	-	+	+	-	-	
- Kleine drukkerij	-	-	+	+	-	-	
- Palleshandel	-	-	+	+	-	-	
- Tuincentrum	-	-	-	-	-	-	

+ = toegestaan

- = niet toegestaan

Bijlage 4: Lijst 'Kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven'

<u>Thema</u>	<u>Activiteit</u>	<u>Maximaal omvang bebouwd oppervlak en overige parameters (m2, aantal, zonering e.d.)</u> ¹
Landbouwverwante / agrarische functies	Agrarische hulpbedrijven	350 m²
	- Landbouwmechanisatie - Loonbedrijf	niet in rode zwermgebieden
	Toeleverende bedrijven	350 m²
	- Sperma bank - fouragehandel - zaaizaad en pootgoed - hoefsmederij	
Bedrijven gebonden aan het landelijk gebied	- hoveniersbedrijven - boomverzorgingsbedrijven - Landbouw & zorg (dagopvang)	350 m²
Agrotoerisme/Recreatie	Verblijven:	
	- Vakantiewoning/bungalow - Appartementen - Bed & breakfast	500 m² max. 6 eenheden idem
	Dagrecreatie:	500 m²
	- horeca - terras/theetuin - ijsjesverkoop - bezoekerscentrum - paardenpension - verhuur van fietsen - manege - ijsmakerij	manege uitsluitend in rode zwermgebieden
Dienstverlening in het kader van zorg	- zorg met woonvoorziening - (para)medische praktijk - groepspraktijk - kinderopvang - privé-kliniek - kuuroord	500 m²
Overige dienstverlening	- kapper - atelier - cursuscentrum - adviesbureau - kunsthandel - museum - verkoop aan huis (zuivelproducten e.d.) - vergaderaccommodatie - dierenkliniek - dierenarts - dierenasiel	350 m² Overige dienstverlening uitsluitend in rode zwermgebieden

■

Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven	- zuivelverwerking + verkoop - slachterij	350 m²
Overige bedrijven	- rietdekkersbedrijf - bouwbedrijf - palleshandel - riet- en vlechtwerk - assemblage (fietsen, speelgoed, kleding)	350 m²
Alle qua aard en hinder vergelijkbare activiteiten		350 m²

Bron: SVGV/Programmabureau Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, mei 2004

Noot:

Bij stapeling van meerdere activiteiten kan niet op voorhand worden uitgegaan van het optellen van de verschillende oppervlaktes. De maximaal toelaatbare hoeveelheid m² moet voor elke afzonderlijke situatie bepaald worden, waarbij het kleinschalige karakter behouden blijft (maatwerk).

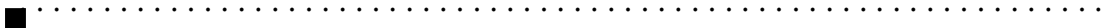
NB Alleen activiteiten die stankgevoelig zijn, zijn opgenomen (minicampings bijvoorbeeld zijn niet opgenomen, zie artikel 1.3 van de Wet Stankemissie Veehouderijen)

..... .

■

Bijlage 5: Status woningen in agrarische bouwpercelen

Adres	Status woningen
Arkemheenseweg 10	1 bedrijfswoning
Beekweg 14-16	1 bedrijfswoning en 1 woning
Blarinckhorsterweg 21	1 bedrijfswoning
Drosteweg 35	Geen woning
Drosteweg 37	1 bedrijfswoning
Koekamperweg 3	1 bedrijfswoning



Bijlage 6: Kaartbijlagen

Kaart Ontwikkelingsvisie
Kaart Natuur- en landschapswaardering
Kaart archeologische waarden



Kaart Ontwikkelingsvisie

Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

LEGENDA

-  Plangrens
- Deelgebieden
-  1. Arkemheen en Dasselaar
-  2. Landgoederenzone
-  3a. Landbouwgebied
-  b. Landbouw ontwikkelingsgebied
-  4. Intensieve rode zwermgebieden
-  5. Extensief roodzwermgebied tussen Krachtighuizen en Voorthuizerstraat
-  6. Strand Nulde en Randmeer
-  Plaatselijke aanpassing afwatering
-  Afstemmen op waterhuishouding
-  Waterbergingsgebieden
-  Stimuleringsgebied natuur- en landschapsontwikkeling
-  EHS
-  Regionale ecologische verbindingszone

0 500 1500m



14-03-2006

Bron: Gemeente Putten

Kaart Natuur- en landschaps-
waardering

Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

LEGENDA

- H

Houtopstanden
- R

Relief
- KO

Kleinschalige opneheid
- OW

Onverharde wegen
- O

Openheid
- W

Weidevogels
- V

Verkaveling
- D

Dassen
- WA

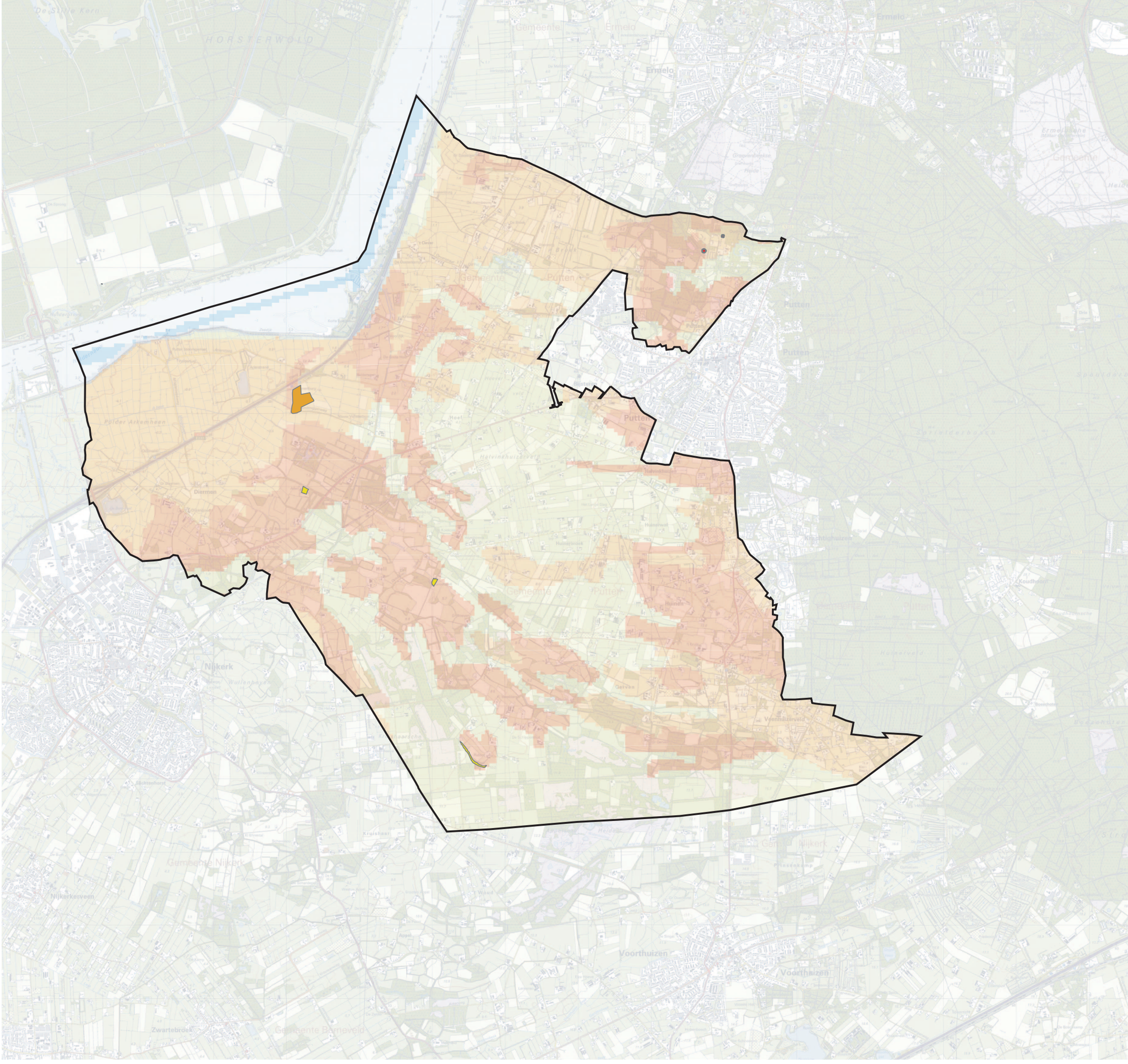
Waterhuishouding

0 500 1500m



14-03-2006

Bron: Gemeente Putten



Kaart Archeologische waarden

Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

LEGENDA

 Plangrens

AMK

-  Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
-  Terrein van zeer hoge archeologische waarde
-  Terrein van hoge archeologisch waarde
-  Terrein van archeologische waarde
-  Terrein van archeologische betekenis

IKAW

-  Zeer lage trefkans
-  Lage trefkans
-  Middelhoge trefkans
-  Hoge trefkans
-  Niet gekarteerd
-  Water

0 500 1500m



14-03-2006

Bron: Rijksdienst voor het Oudkundig Bodemonderzoek

BügelHajema
ADVISEURS