



Bestemmingsplan Buitengebied BügelHajema

Plek voor ideeën

Plantype: gemeentelijke overheid/beste
IMRO-idn: NL.IMRO.1911.BpBuitengebied

Regels

Bijlagen regels

Toelichting

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. uitsluitend op de bestaande locatie, de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- d. het hobbymatig agrarisch gebruik (waaronder het houden van paarden) en het weiden van paarden ten behoeve van een bedrijfsmatige paardenhouderij dan wel een paardenhouderij als nevenactiviteit;
- e. bedrijfswoningen, met dien verstande dat per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
- f. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen;
- g. bestaande paardenbakken,

en tevens voor:

- h. windturbines, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "windturbine" en bijbehorende ontsluitingswegen;
- i. opslag ten behoeve van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- j. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek" en "specifieke bouwaanduiding – stolp";
- k. recreatief verblijf anders dan bedoeld in sub h, onder 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen";
- l. medegebruik ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van:
 1. hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - deze functie uitsluitend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" of "specifieke bouwaanduiding - stolp";

- permanente bewoning niet is toegestaan;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
2. ondergeschikte detailhandel voor zover deze direct gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 3. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijven;
 4. paardenhouderij, tot een oppervlakte van ten hoogste 300 m², exclusief de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij als nevenactiviteit, zoals een paardenbak, trainingsmolen en langeercirkel,

met de daarbij behorende:

- m. groenvoorzieningen;
- n. openbare nutsvoorzieningen;
- o. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- p.
- q. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- r. waterlopen- en partijen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. per bouwvlak of door de aanduiding "relatie" met elkaar verbonden bouwvlakken mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd, dan wel voor het aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bedrijven" aangegeven aantal bedrijven;
 3. gebouwen dienen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de achtergevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
 5. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, dan wel ten minst de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
 6. de afstand tot een gemeenschappelijke bouwgrens dient ten minste 2,5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is.
- b. Voor het bouwen van kassen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden aanvullend op het bepaalde onder a de volgende regels:
 1. de oppervlakte ondersteunend glas mag niet meer dan 2.000 m² bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 5 m en 8 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is.
- c. Voor het bouwen van hoofdgebouwen van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. per bedrijf mag ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, indien dit meer is;
 3. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 120 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende

- bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub f, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
5. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
 6. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
 7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is;
 8. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
 9. de afstand tussen de bedrijfswoning en de bouwgrens van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', dan wel de perceelsgrens van bedrijven met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsbedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
- d. In afwijking van het bepaalde in sub a t/m c geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" dat de bestaande hoofdvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven.
- e. In afwijking van het bepaalde in sub a t/m c geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" dat de bestaande stolpvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven.
- f. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub c, onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²
 - b. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - c. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - d. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - e. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a tot en met d is toegestaan;
 4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 5. de gothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande gothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;

6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- g. In afwijking van het bepaalde in sub f gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stolp" of "karakteristiek" de volgende regels:
1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
 2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.
- h. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen", met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer dan 70 m² mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
 2. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
 3. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van recreatiewoningen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
- i. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. silo's, niet zijnde mestsilos, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
 4. mestsilos mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - j. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - k. de inhoud van een mestsilos niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
 5. voor windturbines geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "windturbine" gebouwd mogen worden;
 6. de bouwhoogte van windturbines als bedoeld onder 5 mag niet meer dan 45 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte, indien deze meer is;
 7. de tiphoogte van windturbines als bedoeld onder 5 mag niet meer dan 45 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande tiphoogte, indien deze meer is;
 8. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij als nevenactiviteit gelden de volgende regels:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen op een afstand van ten minste 30 m van een woning van derden te worden gebouwd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij als nevenactiviteit, zoals een paardenbak, trainingsmolen en longecirkel, mag niet meer dan 1.250 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - d. de hoogte van een omheining mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - e. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het

- verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen;
9. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer dan 10 m bedragen;
 10. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer dan 1 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen van derden;
 - de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

- b. Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting.



3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 1, ten behoeve van de bouw van schuilstallen, met dien verstande dat:
 1. een schuilstal uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van hobbymatig gehouden dieren;
 2. de oppervlakte van een schuilstal niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 2 m en 3 m mogen bedragen;
 4. het bouwen van een schuilstal uitsluitend is toegestaan wanneer dit noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
 5. bij de landschappelijke inpassing aansluiting moet worden gezocht bij bestaande opstanden aan de rand van een agrarisch perceel;
 6. naast de schuilstal ter plaatse geen andere bouwwerken mogen worden gerealiseerd;
- b. lid 3.2, sub a, onder 3, voor het bouwen van gebouwen tot in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. lid 3.2, sub a, onder 4, voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 14 m mag bedragen;
- d. lid 3.2, sub b, onder 1, voor het vergroten van de oppervlakte aan ondersteunend glas tot een totale oppervlakte van niet meer dan 4.000 m² of tot een maximum van 200 m² per hectare voor een bedrijf met een perceel van minimaal 20 hectare, mits de financiële noodzaak daartoe blijkt uit een bedrijfsplan;
- e. lid 3.2, sub b, onder 2, voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- f. lid 3.2, sub c, onder 5, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m mogen bedragen;
- g. lid 3.2, sub c, onder 8, voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
- h. lid 3.2, sub c, onder 9, voor het verkleinen van de bestaande afstand;
- i. lid 3.2, sub d en e, voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een dakhelling van ten minste 30°;

- j. lid 3.2, sub f, onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
 3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;
- k. lid 3.2, sub g, onder 1, voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:
 1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp of het karakteristieke hoofdgebouw wordt gebouwd;
 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp of het karakteristieke hoofdgebouw is;
 4. voor het overige de bouwregels uit artikel 3.2, sub f van overeenkomstige toepassing zijn;
- l. lid 3.2, sub i, onder 3, tot een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- m. lid 3.2, sub i, onder 3 en 4, voor het bouwen van sleufsilos, mestsilos en mestopslagplaatsen buiten een bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van de sleufsilos niet meer dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 500 m² mag bedragen;
 2. de oppervlakte van de mestsilos en mestopslagplaatsen niet meer dan 750 m² mag bedragen;
- n. lid 3.2, sub i, onder 8 voor het geheel of gedeeltelijk bouwen van een paardenbak buiten een bouwvlak, voor zover daarvoor aantoonbaar geen ruimte is binnen het betreffende agrarische bouwvlak, dan wel het aangrenzende bestemmingsvlak voor 'Bedrijf' met de aanduiding "paardenhouderij", dan wel het aangrenzende bestemmingsvlak voor 'Wonen' ter plaatse waarvan hobbymatig paarden worden gehouden.

De onder a tot en met n genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 3.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van glastuinbouw, anders dan de in lid 3.2, sub b genoemde oppervlakte ondersteunend glas;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassa-vergisting;
- c. het plaatsen of geplaatst hebben van tijdelijke en/of permanente boog- en gaaskassen, met een bouwhoogte van meer dan 3 m en/of een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel anders dan de in lid 3.1, sub e bedoelde detailhandel en de sub l, onder 2 bedoelde ondergeschikte detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- f. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van paardenhouderijen en/of maneges anders dan in de vorm en omvang als aangegeven in lid 3.1, sub l, onder 4;
- g. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen en materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- h. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- i. het gebruik van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van

- (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- j. het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders, anders dan op een bestaande locatie en in bestaande omvang;
 - k. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
 - l. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
 - m. het gebruik van bebouwing voor recreatieve bewoning anders dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen";
 - n. het gebruik van bebouwing voor een bed & breakfast anders dan bedoeld onder 3.1, sub l, onder 1;
 - o. het gebruik van bebouwing voor recreatieappartementen en/of groepsaccommodaties;
 - p. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van horeca in de vorm van een theeschenkerij of een vergelijkbare lichte vorm van horeca;
 - q. het gebruik van gronden en bebouwing voor een atelier.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub e en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning gebruikt wordt, met dien verstande dat bij het agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfswoning deel uit maakte, geen nieuwe bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub d voor het gebruik van gronden ten behoeve van het bieden van standplaatsen voor kampeermiddelen, met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 15 mobiele kampeermiddelen bij een agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 2. medewerking uitsluitend wordt verleend aan het plaatsen van kampeermiddelen direct aansluitend bij de bebouwing van een agrarisch bedrijf.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub l en toestaan dat naast de in lid 3.2, sub f, onder 3 genoemde oppervlakte een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het in lid 3.2, sub f, onder 4 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub l en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.
- e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub n en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande

- bedrijfswooning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" of "specifieke bouwaanduiding - stolp";
 3. permanente bewoning niet is toegestaan;
 4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- f. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub o en toestaan dat:
1. ten hoogste 2 recreatieappartementen per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd met een inhoud van ten hoogste 200 m³ per appartement;
 2. groepsaccommodaties worden gerealiseerd.
- g. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub p en toestaan dat gronden en bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van horeca in de vorm van een theeschenkerij of een vergelijkbare lichte vorm van horeca tot een bruto-oppervlakte van ten hoogste 75 m².
- h. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub q en toestaan dat bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van een atelier.

De onder a tot en met h genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het dempen of (ver)graven van sloten en andere waterlopen;
 2. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
 3. het aanleggen van voet- en fietspaden;
 4. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
 5. het aanleggen van kavelpaden en andere verhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m².
- b. De sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning is aangetoond dat de cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen door uitvoering van eerdere werken of

werkzaamheden niet langer aanwezig zijn.

- c. De onder sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.

3.8 Wijzigingsbevoegdheden

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak, met dien verstande dat:
1. de bestaande oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. het bouwvlak voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden dezelfde gronden dient te omvatten als ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. gebouwen door toepassing van de wijziging niet buiten het bouwvlak mogen komen te liggen;
 4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door de initiatiefnemer voorafgaand aan de aanvraag is aangetoond;
 5. alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een watertoets is uitgevoerd waaruit blijkt dat de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt aangetast;
 6. alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een natuurtoets is uitgevoerd;
 7. alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een milieuhygiënisch bodemonderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
 8. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3) van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 1,5 hectare, met dien verstande dat:
1. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor de in lid 3.1, sub a genoemde akkerbouw- en tuinbouwbedrijven;
 2. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door de initiatiefnemer voorafgaand aan de aanvraag is aangetoond;
 3. alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een watertoets is uitgevoerd waaruit blijkt dat de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt aangetast;
 4. alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een natuurtoets is uitgevoerd;
 5. alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een milieuhygiënisch bodemonderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
 6. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3) van overeenkomstige toepassing zijn.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
 2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
 3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stolp" er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
 4. de wijziging geen betrekking kan hebben op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten";
 5. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) van overeenkomstige toepassing zijn.

- d. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' om een bouwperceel behorende bij een woning te vergroten, met dien verstande dat:
1. het oppervlak van het bouwperceel bij een woning mag worden vergroot met 50% van de bestaande bouwperceeloppervlakte tot een maximumoppervlak van 3.000 m²;
 2. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan Burgemeester en Wethouders;
 3. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) van overeenkomstige toepassing zijn.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
 2. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen of serrestallen;
 3. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
 4. de oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die ten behoeve van de bedrijfsfunctie mag worden gebruikt ten hoogste 650 m² mag bedragen;
 5. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast ten behoeve van bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 in de bij deze regels als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijven dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
 6. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 7. buitenopslag niet is toegestaan;
 8. de bedrijvigheid geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 9. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtings- en beeldkwaliteitsplan overlegt aan Burgemeester en Wethouders;
 10. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) van overeenkomstige toepassing zijn.
- f. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen ten behoeve van een paardenhouderij met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
 2. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen of serrestallen;
 3. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
 4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 5. de paardenhouderij geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 6. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtings- en beeldkwaliteitsplan overlegt aan Burgemeester en Wethouders;
 7. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) van overeenkomstige toepassing zijn.
- g. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen ten behoeve van een groepsaccommodatie als hoofdactiviteit, met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige

- agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen of serrestallen;
 3. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
 4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 5. de groepsaccommodatie geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 6. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan Burgemeester en Wethouders;
 7. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' (artikel 12) van overeenkomstige toepassing zijn.

De onder a tot en met g genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting.