

# **REGELS**

**BESTEMMINGSPLAN**

**BUITENGEBIED, HERZIENING  
VOLMOLENWEG 9**

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Volmolenweg 9' met identificatienummer NL.IMRO.0861.00043-0401 van de gemeente Veldhoven;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 de verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Volmolenweg 9' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.00043-0401;

### 1.4 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

### 1.5 aanduiding:

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

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 aan huis gebonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;

### 1.8 aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

### 1.9 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (=levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

### 1.10 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren;

### 1.12 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

**1.13 agrarische waarden:**

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

**1.14 antennedragers:**

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

**1.15 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

**1.16 bebouwing:**

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

**1.17 bedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

**1.18 bedrijfsgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

**1.19 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

**1.20 beeldkwaliteit:**

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.24 boerenterras:**

een klein terras bedoeld voor passerende wandelaars en/of fietsers. De binnen ruimte is bij een dergelijk terras beperkt. Het is mogelijk zowel alcoholische (bier en wijn) als non-alcoholische dranken te serveren. Daarnaast is het mogelijk een zogenaamde "kleine kaart" te voeren. De horeca mag in ieder geval geen zelfstandige activiteit worden en dient te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de agrarische hoofdfunctie;

**1.25 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.26 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.27 bouwperceel:**

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

**1.28 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.31 cultuurhistorische waarde:**

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

**1.32 detailhandel:**

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

**1.33 erfbeplanting:**

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

**1.34 erotisch getinte horeca:**

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ten plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

**1.35 erotische massagesalon:**

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding;

**1.36 escortbedrijf:**

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

**1.37 evenement:**

een publieksgerichte activiteit, die een bijdrage levert aan het culturele, sociale of sportieve leven;

**1.38 extensief dagrecreatief medegebruik:**

een extensief dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**1.39 extensieve recreatie:**

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

**1.40 gebouw:**

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

**1.41 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.42 horecabedrijf:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

**1.43 hydrologisch neutraal ontwikkelen:**

hydrologisch neutraal heeft vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling)

neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied;

**1.44 kas:**

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

**1.45 kleinschalige windenergievoorzieningen:**

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van de wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast;

**1.46 kwekerij:**

een specifieke vorm van een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen), waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;

**1.47 landschappelijke inpassing:**

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

**1.48 landschappelijke waarde:**

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

**1.49 manege:**

een bedrijf voor het beoefenen van de hippische sport alsmede voor het stallen van paarden en pony's;

**1.50 mantelzorg:**

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

**1.51 meanderzone:**

gronden aan weerszijden van primaire wateren, waarbinnen deze primaire wateren door natuurlijke verplaatsing hun bedding kunnen verleggen en die als zodanig in de legger zijn aangegeven;

**1.52 natuurlijke waarde:**

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

**1.53 nevenactiviteit:**

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, welke ondergeschikt zijn aan de primair toegekende functie;

**1.54 noodzaak agrarisch bedrijf:**

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;

**1.55 ondergeschikte detailhandel:**

een niet-zelfstandig onderdeel, welke rechtstreeks voortvloeit uit de hoofdactiviteit en welke als activiteit in functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdactiviteit. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte (bedrijfsmatige) omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, bedrijfsmatige omvang en verschijningsvorm nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

**1.55 ondergeschikte horeca:**

een terras en/of ontvangstruimte bij een nevenactiviteit, bedoeld om gasten voor de nevenactiviteit op te vangen. De binnenruimte kan in dit geval groter zijn. Het terras en/of de ontvangstruimte kan echter niet geopend zijn als de nevenactiviteit waaraan de horeca is gekoppeld niet wordt uitgeoefend.

Het is mogelijk zowel alcoholische (bier en wijn) als non-alcoholische dranken te serveren. Daarnaast is het mogelijk een zogenaamde "kleine kaart" te voeren. De horeca mag in ieder geval geen zelfstandige activiteit worden en dient te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de agrarische hoofdfunctie;

**1.56 overtollige gebouwen:**

gebouwen die niet in gebruik zijn voor de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit;

**1.57 paardenhouderij:**

een bedrijf gericht op het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (diergericht), niet zijnde een manege;

**1.58 parenclub:**

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding voor deze handelingen;

**1.59 peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg en minimaal 30 cm boven de kruin van aanliggende weg(en);
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

**1.60 permanente bewoning:**

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

**1.61 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.62 raamprostitutie:**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

**1.63 recreatie:**

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

**1.64 ruimtelijke kwaliteit:**

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;

**1.65 schaduwhal:**

een permanente teeltondersteunende voorziening in de vorm van stellingen/ geraamtes overdekt met doek of een ander lichtdempend materiaal, voor het afharderen van producten en ter bescherming van plantmateriaal tegen scherpe zon;

**1.66 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar. In aansluiting hierop wordt ook een escortbedrijf aangemerkt als seksinrichting;

**1.67 spuitvrije zone:**

zone waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen;

**1.68 statische opslag:**

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke;

**1.69 teeltfolies:**

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

**1.70 teeltondersteunende voorzieningen:**

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

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

in de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, zoals schaduwhallen; kassen vallen niet onder dit begrip;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, hagelnetten;

**1.71 tuincentrum:**

een bedrijfsvestiging, als zelfstandig onderdeel, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloemen, bloembollen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen ten verkoop worden aangeboden.

**1.72 uitbouw:**

een bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan het is gebouwd, en dat tevens een vergroting van de bestaande ruimte vormt;

**1.73 vakantieboerderij:**

boerderij met eenvoudige voorzieningen voor recreatief (nacht)verblijf;

**1.74 veehouderij:**

een specifieke vorm van een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en/of houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

**1.75 verblijfsrecreatie:**

vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

**1.76 verbrede landbouw:**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bedrijf zoals kleinschalige recreatieve activiteiten, die ruimtelijk inpasbaar en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

**1.77 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

**1.78 voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

**1.79 waterberging:**

gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

**1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

**1.81 woning:**

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



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens**

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

### **2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens**

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

### **2.3 bebouwde oppervlakte**

de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met dien verstande dat de overbouwde oppervlakte als bebouwde terreinoppervlakte wordt meegerekend.

### **2.4 bebouwingspercentage**

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voor zover van toepassing het bouwvlakdeel I dat met gebouwen mag worden bebouwd; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.

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

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

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

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

### **2.7 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.8 de hoogte van een kleinschalige windenergievoorziening**

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

### **2.9 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.

### **2.10 goothoogte van gebouwen**

de goothoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil (eventueel in NAP aangegeven) tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouw buiten beschouwing blijven.

### **2.11 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil (eventueel in NAP aangegeven).

### **2.12 inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.13 oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts

geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

#### **2.14 vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Kwekerij

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een kwekerij met ondergeschikte detailhandel welke direct gerelateerd is aan de kwekerij;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw ter plaatse van de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten maximaal 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - recirculatievijver' tevens voor een recirculatievijver;
- e. een spuitvrije zone, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' strekt de bestemming mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;

met de daarbij behorende:

- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald.

##### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen en kassen' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen en kassen;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
- d. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

##### 3.2.2 Bedrijfswoningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen en kassen' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- d. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
- f. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- g. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
- h. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- i. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

##### 3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 3.2.4 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan kassen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup> netto glas;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 meter.

### 3.2.5 Buiten bouwvlak

- a. het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is buiten het bouwvlak toegestaan voor maximaal 6 maanden indien er geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist is;
- b. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter;
- c. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.

### 3.2.6 Reclame-uitingen

Het oprichten van reclame-uitingen ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan binnen het bouwvlak, mits er niet meer dan twee borden of spandoeken en maximaal vier vlaggen zijn aangebracht.

### 3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
- b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- e. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

## 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw 8 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen 12 meter bedraagt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- f. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

### 3.4.2 Bouwhoogte permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hogere teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel welke direct gerelateerd is aan de kwekerij;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. tuincentrum;
- f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van verbrede landbouwactiviteiten;
- h. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone';
- i. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning, voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- j. het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte;
- k. een gebruikswijziging van gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van bebouwing voor de uitoefening van een veehouderij.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> van de bebouwing;
- b. de woonfunctie blijft behouden;
- c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

#### 3.6.2 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van de volgende nevenactiviteiten:

- a. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- b. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte en ondersteunende horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m<sup>2</sup>;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroep het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m<sup>2</sup> tot het maximale aantal m<sup>2</sup> dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m<sup>2</sup>. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
9. de nevenactiviteit dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn;
10. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' moet er sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

### 3.6.3 *Verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van de volgende verbrede landbouwactiviteiten:

- a. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150m<sup>2</sup>;
- b. een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> ;
- c. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250m<sup>2</sup>;
- d. aan activiteit gebonden ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- e. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m<sup>2</sup>;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw, nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroep het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m<sup>2</sup>. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
5. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
6. de verbrede landbouw dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn;
7. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' moet er sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

### 3.6.4 *Bewoning als afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van bewoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

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

#### *3.7.1 Verbod (algemeen)*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, met uitzondering van activiteiten binnen het bouwvlak, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. een parkeergelegenheid aan te brengen ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw;

#### *3.7.2 Verbod ter plaatse van de aanduiding overige zone - groenblauwe mantel*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, met uitzondering van activiteiten binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding overige zone - groenblauwe mantel, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen dan wel wijzigen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het ophogen en afgraven gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen welke groter zijn dan 200 m<sup>2</sup>;
- d. het dempen van poelen, sloten en greppels.

#### *3.7.3 Verbod ter plaatse van de aanduiding overige zone - zoekgebied en herstel watersystemen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, met uitzondering van activiteiten binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding overige zone – zoekgebied en herstel watersystemen, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen welke groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het ophogen van gronden.

#### *3.7.4. Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 3.7.1, 3.7.2 en 3.7.3 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. zijn genoemd op de 'tekening aanlegvergunning Volmolenweg 9', zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze regels.

#### *3.7.5 Toelaatbaarheid (algemeen)*

De in lid 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak aangetoond dient te worden dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;
- b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
- c. de parkeergelegenheid goed landschappelijk wordt ingepast;
- d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
- e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt wordt;
- f. de parkeergelegenheid niet wordt verhard. Halfverharding is wel toegestaan.

#### *3.7.6. Toelaatbaarheid (overige zone - groenblauwe mantel)*

De in lid 3.7.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse.

### 3.7.7. Toelaatbaarheid (overige zone - zoekgebied en herstel watersystemen)

De in lid 3.7.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De werken en/of werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud of herstel van een natuurlijk watersysteem;
- b. Het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheden

### 3.8.1 Vormverandering van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van de kwekerij te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen, dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' te worden opgenomen;
- e. een vormverandering ten behoeve van de uitbreiding van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare;
- f. een vormverandering ten behoeve van de uitbreiding van kassen is niet toegestaan;
- g. een vormverandering ten behoeve van de vestiging, uitbreiding of omschakeling naar een veehouderij is niet toegestaan;
- h. de wijziging dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- j. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- k. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- l. indien door de vormverandering van het bouwvlak gronden komen te liggen binnen de aanduiding 'zoekgebied en herstel watersystemen' is dit enkel toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap.
- m. er dient sprake te zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.



### 3.8.2. Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van de kwekerij te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot met 15% of tot een omvang van 2,5 hectare als het bouwvlak na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
- c. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen, dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen en kassen' te worden opgenomen;
- d. een vergroting ten behoeve van de uitbreiding van kassen is niet toegestaan;
- e. een vergroting ten behoeve van de vestiging, uitbreiding of omschakeling naar een veehouderij is niet toegestaan;
- f. de wijziging dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- h. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- i. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- j. indien door de vergroting van het bouwvlak gronden komen te liggen binnen de aanduiding 'zoekgebied en herstel watersystemen' is dit enkel toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap.
- k. er dient sprake te zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

### 3.8.3 Wijzigen bestemming Agrarisch - Kwekerij ten behoeve van Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m<sup>2</sup>;
- g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m<sup>2</sup> ;

- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m<sup>2</sup>;
  2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
  3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen.

#### 3.8.4 Wijzigen bestemming Agrarisch - Kwekerij ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m<sup>3</sup>;
- c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
- d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. de omvang van de bebouwing voor recreatie mag ten hoogste 1,5 hectare bedragen;
- g. de wijziging dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- h. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- i. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- j. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- k. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- l. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- n. buitenopslag is niet toegestaan;
- o. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een recreatiebedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- r. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

- s. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- t. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- u. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- v. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.
- w. er dient sprake te zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

### 3.8.5 Wijzigen bestemming Agrarisch - Kwekerij in bestemming Bedrijf - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 1', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
  1. agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale bedrijfsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) en daarmee behorend tot maximaal milieucategorie 2;
  2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale bebouwde oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) en daarmee behorend tot maximaal milieucategorie 2;
  3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- e. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;
- h. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- j. de wijziging dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- k. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
  1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
  2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
  3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
  4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
  5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- l. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- n. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling;
- o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- r. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- s. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- t. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- u. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- v. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt
- w. verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.
- x. er dient sprake te zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

### *3.8.6 Omschakeling van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar Agrarisch - Paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van een vrijkomend agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
- b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- d. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- h. de wijziging dient bij te dragen aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen;
- i. er dient sprake te zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

### *3.8.7 Wijzigen bestemming Agrarisch - Kwekerij naar bestemming Natuur of Bos of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 4 Anti-dubbeltelregel**

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

### **Artikel 5 Algemene bouwregels**

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

### **Artikel 6 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% behoudens ten aanzien van de maximale inhoud van de bedrijfswoning en de uitbreiding van kassen voor welke géén afwijking van 10% mag worden verleend;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de voorwaarde dat installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
  1. op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
  2. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige architectonische en ruimtelijke kwaliteiten.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 7 Overgangsrecht**

#### **7.1. Overgangsrecht bouwwerken**

##### *7.1.1. Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

##### *7.1.2. Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10%.

##### *7.1.3. Uitzondering*

Het bepaalde in 7.1.1 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.

#### **7.2. Overgangsrecht gebruik**

##### *7.2.1. Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *7.2.2. Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

##### *7.2.3. Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, na het tijdstip van 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.

##### *7.2.4. Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan*

Het bepaalde in 7.2.1 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 8 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Volmolenweg 9.