

# Molenlanden



Regels

## bestemmingsplan “Schelluinen, Parallelweg 7-8”

---

Planstatus: ontwerp

Datum: 2019-06-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPPParallelweg7SCH-OW01

Auteur: RdG

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                  | 3  |
| Artikel 1 Begrippen .....                  | 3  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....            | 11 |
| 2 Bestemmingsregels .....                  | 12 |
| Artikel 3 Agrarisch .....                  | 12 |
| Artikel 4 Bedrijf.....                     | 21 |
| Artikel 5 Groen .....                      | 24 |
| Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 .....     | 25 |
| 3 Algemene regels .....                    | 27 |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelregel .....        | 27 |
| Artikel 8 Algemene bouwregels .....        | 27 |
| Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....     | 28 |
| Artikel 10 Algemene afwijkingsregels ..... | 28 |
| Artikel 11 Algemene wijzigingsregels ..... | 29 |
| 4 Overgangs- en slotregels .....           | 31 |
| Artikel 12 Overgangsrecht.....             | 31 |
| Artikel 13 Slotregel .....                 | 31 |

# **1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan Schelluinen, Parallelweg 7-8 van de Gemeente Molenlanden.

### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPParallelweg7SCH-OW01 met de bijbehorende regels.

### **1.3 aanduiding**

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

### **1.4 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.5 aan- en uitbouw**

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

### **1.6 aan-huis-gebonden beroepen**

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.7 achtererf**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### **1.8 agrarische activiteiten bij wijze van hobby/hobbyboer**

Agrarische activiteiten, voornamelijk bij wijze van liefhebberij, niet zijnde bedrijfsmatig.

### **1.9 agrarisch bedrijf**

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

- a. Akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt en bosbouw;
- b. Grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. Intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. Glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. Sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. Fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;

- g. Intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- h. Een paardenfokkerij.

#### **1.10 agrarisch deskundige**

Een algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

#### **1.11 agrarisch loonbedrijf**

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

#### **1.12 antennedrager**

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

#### **1.13 antenne-installatie**

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

#### **1.14 archeologisch onderzoek**

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

#### **1.15 archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

#### **1.16 bebouwing**

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

#### **1.17 bed & breakfast / gastenverblijf**

Het verstrekken van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning of het hoofdgebouw.

#### **1.18 bedrijf**

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

#### **1.19 bedrijfs- of dienstwoning**

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, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

#### **1.20 bedrijfsplan**

Een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

### **1.21 bedrijfsvloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

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

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **1.23 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.24 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.25 bevoegd gezag**

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.26 bouwen**

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

### **1.27 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.28 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies overeenkomstig de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

### **1.29 bouwperceel**

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

### **1.30 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.31 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten, bouwvlakken ten behoeve van bedrijven die verbonden zijn door middel van de figuur 'relatie', worden geacht één bouwvlak voor één bedrijf te vormen.

### **1.32 bouwwerk**

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

### **1.33 bijgebouw**

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

### **1.34 consumentenvuurwerk**

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

### **1.35 cultuurhistorische waarde**

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

### **1.36 dakkapel**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

### **1.37 dakopbouw**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

### **1.38 deskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie, landschap, natuur en/of archeologie.

### **1.39 extensieve dagrecreatie**

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

### **1.40 gebouw**

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

### **1.41 geluidsgevoelige objecten**

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.42 hobbykas**

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

### **1.43 hobbymatige agrarische activiteiten**

Het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

### **1.44 hoofdgebouw**

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.45 inpandig**

Omsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen.

#### **1.46 kantoor**

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

#### **1.47 kap**

Een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

#### **1.48 kassen**

Bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

#### **1.49 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.50 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

#### **1.51 kleinschalig kamperen / kamperen bij de boer**

Een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf of burgerwoning gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober, stacaravans zijn niet toegestaan.

#### **1.52 kwetsbare objecten**

- a. Woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienstwoningen van derden;
- b. Gebouwen bestemd voor verblijf, als dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarige, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. Ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;
  2. Scholen;
  3. Gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang voor minderjarigen;
- c. Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig, zoals:
  1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. Complexen van meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels aan supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

- d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- e. Restaurants, voor zover hier in geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn.

### **1.53 landschapswaarde**

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

### **1.54 loon- en verhuurbedrijf**

Een bedrijf dat hoofdzakelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen/machines diensten verleent aan derden, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden voor o.a. de agrarische sector als de weg- en waterbouw (riolering/bestrating/doorpersingen) en verhuur van diverse (grondverzet)machines en tractoren met kippers en werktuigen dan wel werkzaamheden/activiteiten welke qua schaal en aard in relatie tot de verkeersaantrekkende werking als gelijkwaardig kunnen worden beschouwd.

### **1.55 manege**

Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

### **1.56 mantelzorg**

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

### **1.57 NEN**

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.58 nutsvoorzieningen**

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

### **1.59 ondergeschikte manege-activiteiten**

Activiteiten waaronder het lesgeven in paardrijden, één op één paardrijles (géén groepslessen), wedstrijden of demonstraties voor uitsluitend eigen ruiters (géén officiële wedstrijden) dan wel activiteiten welke qua schaal en aard in relatie tot de verkeersaantrekkende werking als gelijkwaardig kunnen worden beschouwd.

### **1.60 opslag**

Het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

### **1.61 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

### **1.62 paardenbak**

Een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

### **1.63 paardenhouderij**

Een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

### **1.64 paardenpension/paardenstalling**

Het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenpension/paardenstalling worden geen maneges verstaan.

### **1.65 paardenstoeterij**

Een agrarisch bedrijf dat gericht is op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

### **1.66 paardrijactiviteiten**

Het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

### **1.67 paardrijschool**

Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.

### **1.68 peil**

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

### **1.69 plattelandswoning**

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

### **1.70 reëel agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf met een omvang van ten minste 40 NGE (Nederlandse Grootte-Eenheden).

### **1.71 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

#### **1.72 volkstuinen**

Gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

#### **1.73 voorgevel**

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### **1.74 Wgh-inrichtingen**

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

#### **1.75 windturbine**

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

#### **1.76 zijerf**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 afstand**

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

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

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

### **2.4 dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 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.

### **2.6 hoogte van een windturbine**

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

### **2.7 inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.8 oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.9 vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- b. De instandhouding van het veenweidelandschap mede door de bescherming en het herstel van de in het plangebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van de landschappelijke openheid, de slagenverkaveling en de doorzichten;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstoeterij' tevens een paardenstoeterij- en houderij, een paardenpension/paardenstalling met daarbij ondergeschikte manege-activiteiten;

Met daaraan ondergeschikt:

- d. Extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. Kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
- f. De in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal m<sup>2</sup> aan bebouwing en gronden, die in gebruik mogen worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
- g. Voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

**Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties**

| Nevenfunctie                                                                                                            | Max. m <sup>2</sup><br>aan<br>bebouwing | Max. m <sup>2</sup><br>aan<br>gronden |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten                                                                   | 100                                     | -                                     |
| Inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering) | 500                                     | -                                     |
| Veearts/hoefsmederij/KI-station                                                                                         | 200                                     | -                                     |
| Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)    | 200                                     | -                                     |
| Hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'           | 400                                     | 100                                   |
| Bed & breakfast/gastenverblijf                                                                                          | 100                                     | -                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                              |     |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)                                                                                                                                                          | 100 | gehele bedrijf |
| Inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', geen detailhandel | 500 | -              |

### 3.2 Bouwregels

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

- a. Gebouwen;
- b. Bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen wordt kuilvoerplaten, sleuf-, mest- en voedersilo's en paardenbakken;

Met dien verstande dat:

- d. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste 67% van het oppervlak van het gehele bouwvlak;
- b. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- d. De onderlinge afstand van gebouwen op het bouwvlak bedraagt ten minste 2 m en ten hoogste 20 m;
- e. De afstand tussen bedrijfsgebouwen en de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen.

#### 3.2.2 Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- b. De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen respectievelijk ten hoogste 6 en 10 m bedragen, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
- c. De inhoud per bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste 850 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. Het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> met een goothoogte van ten hoogste 3 m.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van voedersilo's mag ten hoogste 25 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. De inhoud, bouwhoogte en doorsnede van mestilo's mogen respectievelijk ten hoogste 2.500 m<sup>3</sup>, 5,5 m en 25 m bedragen;
- d. Ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
  - 1. Per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
  - 2. De afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
  - 3. De paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
  - 4. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [artikel 3 lid 2 sub d](#) ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. Overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het diervelzijn is vereist;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
- c. Het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- d. Van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden van minimaal 5 m breed.

#### 3.3.2 Ten behoeve van het overschrijden bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub c](#) ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

- a. De bouwhoogte mag overschreden worden tot maximaal 12 m;
- b. Van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van de bouwhoogte voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van de bouwhoogte op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van diervelzijn noodzakelijk is;

- c. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan.

### **3.3.3 Ten behoeve van mestsilos**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3 sub c](#) ten behoeve van het oprichten van mestsilos met een grotere inhoud, hoogte en diameter dan is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. De afmetingen van de mestsilo in overeenstemming zijn met de aard en omvang van het bedrijf;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan.

### **3.3.4 Ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2 sub d](#) teneinde permanente teeltondersteunende voorziening buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf;
- b. De hoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. Het oppervlak van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 ha;
- d. De bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

### **3.3.5 Ten behoeve van schuilstallen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub d](#) voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. De schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor het hobbymatig houden van dieren;
- b. De oppervlakte mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. De bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- d. De schuilstal is gelegen op een afstand van ten hoogste 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- e. Bij de schuilstal dient ten minste 3 ha aaneengesloten grond te behoren (en ter plaatse beschikbaar is), waarop de schuilstal wordt gebouwd;
- f. De schuilstal mag de landschappelijke openheid van het landschap niet onevenredig aantasten.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. De teelt van ruwvoeder, waaronder maïs, ten dienste van het eigen bedrijf is toegestaan voor ten hoogste 20% van het bedrijfsoppervlak, met dien verstande dat maïs uitsluitend op een afstand van minimaal 2 m van de weg moet worden gesitueerd;
- b. Faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- c. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- d. Bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub f](#) ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. Nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- d. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- e. Bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- g. Uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- h. Bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- i. Ten behoeve van de nevenfunctie biomassa- en mestvergistingsinstallaties geldt dat er geen maximaal oppervlak is weergegeven, maar dat uitgegaan wordt van een verwerkingscapaciteit van ten hoogste 25.000 ton per jaar.

**Tabel 3.2 Nevenfuncties toegestaan via afwijking**

| Nevenfunctie                                                                                                                    | Max. m <sup>2</sup> aan bebouwing | Max. m <sup>2</sup> aan gronden |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Biomassa- en mestvergistingsinstallaties                                                                                        | -                                 | -                               |
| Veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel                                                                                 | 400                               | 100                             |
| Agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'              | 400                               | 100                             |
| Paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension/stalhouderij                                                | 200                               | 800                             |
| Huisdierenpension/hondenfokkerij                                                                                                | 200                               | 500                             |
| Kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij, categorie 1a en 1b) | 100                               | 500                             |
| Agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)                                                   | 100                               | gehele bedrijf                  |

### 3.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 3.1 en 3.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolgde de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 3 lid 5.1](#).

### 3.5.3 Ten behoeve van groter oppervlak voor nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m<sup>2</sup> aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 3.1 en 3.2, teneinde een groter aantal m<sup>2</sup> toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- De nevenfunctie dient plaats te vinden in een bijgebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 3.1 en 3.2;
- Afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het bijgebouw gebruikt kan worden;
- Na verlening van afwijking mag het gehele bijgebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
- Nieuwbouw ten behoeve van de afwijking is niet toegestaan;
- De uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

### 3.5.4 Ten behoeve van een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. De bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. Er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. Op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- d. De bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2.2](#) van toepassing blijven;
- e. Er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

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

#### 3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden (zoals diepploegen), ontginnen en aanleggen van drainage dieper dan 80 cm;
- b. Graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. Omzetten van grasland naar bouwland (exclusief ruwvoeder/maïs);
- d. Aanbrengen van opgaande beplanting (niet zijnde erfbeplanting);
- e. Aanleg van verhardingen (zoals verharde wandel- of fietspaden, niet zijnde kavelpaden).

#### 3.6.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 3 lid 6.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. Het dempen van sloten voor zover deze vanuit historisch en landschappelijk oogpunt niet behoren tot of een bijdrage leveren aan het karakteristieke slotenpatroon (slagenlandschap).

#### 3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 3 lid 6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub b](#), in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' zodanig te wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
- c. Er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 600 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden;
- e. Na de bestemmingswijziging het bouwvlak zoveel mogelijk beperkt dient te worden tot de gronden waar bebouwing aanwezig is en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfscomplex' opgenomen;
- f. Er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden, met uitzondering van de vervolgfunctie hoveniersbedrijf, waar maximaal 100 m<sup>2</sup> aan buitenopslag plaats mag vinden;
- g. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig dienen te worden aangetast;
- h. De aanvrager aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en/of natuur dient aan te tonen dat aan het gestelde onder g wordt voldaan;
- i. Er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig groot dient te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. Er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- l. Parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- m. Het aantal woningen niet mag toenemen;
- n. Stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan.

**Tabel 3.3 Toegestane vervolgfuncties**

|                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vervolgfunctie</b>                                                                                                                                                                                                       |
| Wonen/hobbyboer                                                                                                                                                                                                             |
| Veehandelsbedrijven, paardenhandel, foeragehandel                                                                                                                                                                           |
| Veearts/hoefsmederij/KI-station                                                                                                                                                                                             |
| Inpandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing                                                                                                                                             |
| Paardenstalling/pensionstalling/stalhouderij                                                                                                                                                                                |
| Veearts/hoefsmederij/KI-station                                                                                                                                                                                             |
| Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)                                                                                                        |
| Hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'                                                                                                                            |
| Huisdierenpension/hondenfokkerij                                                                                                                                                                                            |
| Sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)                                                                                                                                                                   |
| Inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' |

### 3.7.2 Wijziging naar Groen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Groen' ten dienste van nieuwe landschapselementen tussen de 0,5 en 5 ha grootte, met inachtneming van het volgende:

- a. Het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd.

### 3.7.3 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Natuur' ten dienste van de ontwikkeling van ecologische verbindingzones en nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. Aanwijzing of realisering van gronden tot reservaat- of natuurontwikkelingsgebied dient plaatsgevonden te hebben;
- b. Het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd;
- c. Het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben;
- d. Er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en verhuurbedrijf' is tevens een loon- en verhuurbedrijf c.q. aannemerij toegestaan;
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwand' een in steen of beton uitgevoerde ononderbroken geluidwand.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenstal' een paardenstal (uitsluitend voor privégebruik);
- e. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, paardenbakken, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. Bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. Bedrijfsgebonden kantoren;
- c. Bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens paardenbakken begrepen worden;

Met dien verstande dat:

- e. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven hoeveel van de gronden binnen het bouwvlak bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen; indien geen maatvoeringsaanduiding is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste 4 m en 10 m bedragen, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' anders is aangegeven;
- c. Indien de gebouwen niet aaneen gebouwd worden, dient de onderlinge afstand ten minste 3 m te bedragen;
- d. Per bedrijf mag het kantooroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) gebouwd worden, tenzij met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is aangegeven dat een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- b. De inhoud per bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste 850 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. Het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> met een goothoogte van ten hoogste 3 m;
- d. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste 4 m en 10 m bedragen, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' anders is aangegeven;
- e. Indien een niet-inpandige bedrijfswoning niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 4 m te bedragen.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- d. Ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
  - 1. Per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
  - 2. De afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 m bij 40 m;
  - 3. De paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
  - 4. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Ten behoeve van afstandsmaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 2.1 sub c](#), teneinde grotere afstandsmaten toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. De grotere afstandsmaten dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. De bereikbaarheid ingeval van calamiteiten dient voldoende gewaarborgd te blijven.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. Buitenopslag is niet toegestaan;
- f. Per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsploeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijf is in geen geval toegestaan.

#### 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting realiseren geluidswerende voorziening

- a. Het is uitsluitend toegestaan de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en verhuurbedrijf' op het perceel Parallelweg 7-8 te Schelluinen te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in [artikel 4 lid 1](#), indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwand' aan de westzijde van de bestemming "Bedrijf" ter beperking van geluidoverdracht op het naastgelegen perceel een in steen of beton uitgevoerde, ononderbroken geluidwand met een hoogte van ten minste 3 meter is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De geluidwand mag een gebouw zijn en/of een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het ontbreken van de geluidwand wordt in elk geval gerekend tot het met de bestemming strijdig gebruik van het perceel;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en verhuurbedrijf' op het perceel Parallelweg 7-8 te Schelluinen worden gebruikt en/of in gebruik worden genomen voor de doeleinden als beschreven in [artikel 4 lid 1](#), onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van inwerktrading van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een in steen of beton uitgevoerde, ononderbroken geluidwand met een hoogte van ten minste 3 meter aan de westzijde van de bestemming "Bedrijf" ter beperking van geluidoverdracht op het naastgelegen perceel. De geluidwand mag een gebouw zijn en/of een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 4 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein binnen de bestemming "Groen" zoals opgenomen in de bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 4 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein binnen de bestemming "Groen" zoals opgenomen in de bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- c. Er kan worden afgeweken van de erfbeplantingsplannen, indien:
  1. Het een kleinschalige aanpassing betreft;
  2. Wordt aangetoond dat de landschappelijke/ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 4 lid 1](#):

- a. Om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in [artikel 4 lid 1](#) genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in [artikel 4 lid 1](#) genoemd;
- b. Om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in [artikel 4 lid 1](#) genoemd.

### Artikel 5 Groen

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groen, bermen en beplanting (landschappelijke inpassing);
- b. Perceelsontsluitingen, ontsluitingswegen, voetpaden en bijbehorende voorzieningen;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Nutsvoorzieningen;
- e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 5.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 6.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszits in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
  2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vVervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### 6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. Het ophogen van de bodem;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m<sup>2</sup> of meer bedragen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m<sup>2</sup>;
- g. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

### 6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden: noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;

- a. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszits in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

##### 8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduiding, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

##### 8.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

##### 8.3 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 en [artikel 8 lid 5](#) is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden
  2. Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 en [artikel 8 lid 5](#) is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien een groter oppervlak aan bestaande bebouwing aanwezig is en nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van bestaande bebouwing, zoals opgenomen in de volgende artikelen:
  1. [artikel 3 lid 7.1 sub d](#);
- e. In aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat indien gebruik is gemaakt van een saneringsregeling waar onder d naar verwezen wordt, het oppervlak aan bebouwing dat in de nieuwe situatie is ontstaan als bestaand mag worden beschouwd, ook als dit oppervlak groter is dan volgens de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan.

#### 8.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

|                                                       | Inrichting waar<br>landbouwhuisdieren<br>worden gehouden | Inrichting waar<br>geen landbouwhuisdieren<br>worden gehouden |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| minimumafstand tot objecten<br>categorie I en II      | 100 m                                                    | 50 m                                                          |
| minimumafstand tot objecten<br>categorie III, IV en V | 50 m                                                     | 25 m                                                          |

#### 8.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, ten hoogste 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>.

#### 8.6 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- Het gebruik van bed & breakfast kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup> en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

#### 10.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 2 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **10.2 Baggerdepots**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, met inachtneming van het volgende:

- a. De situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming 'Natuur';
- b. De noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. Het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- e. De natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving mag niet onevenredig geschaad worden;
- f. De waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

## **10.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2](#) ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. De nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- c. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **11.2 Waarde - Archeologie**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **11.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. De herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
- c. De nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- d. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. Na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8'.