

**Bestemmingsplan**  
**Oosterheidestraat 6 en 6a,**  
**Volkel**  
Vastgesteld

Regels

## REGELS

### Inhoudsopgave

---

<b>Inhoudsopgave.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleidende regels .....</b>	<b>2</b>
<i>Artikel 1: Begrippen.....</i>	<i>2</i>
<i>Artikel 2: Wijze van meten .....</i>	<i>11</i>
<b>2 Bestemmingsregels.....</b>	<b>13</b>
<i>Artikel 3: Agrarisch .....</i>	<i>13</i>
<i>Artikel 4: Groen .....</i>	<i>22</i>
<i>Artikel 5: Waterstaat – Beschermingszone watergang .....</i>	<i>24</i>
<b>3 Algemene regels .....</b>	<b>26</b>
<i>Artikel 6: Anti-dubbeltelregel .....</i>	<i>26</i>
<i>Artikel 7: Algemene bouwregels .....</i>	<i>26</i>
<i>Artikel 8: Algemene gebruiksregels .....</i>	<i>27</i>
<i>Artikel 9: Algemene aanduidingsregels .....</i>	<i>28</i>
<i>Artikel 10: Algemene afwijkingsregels.....</i>	<i>29</i>
<i>Artikel 11: Algemene procedureregels.....</i>	<i>31</i>
<b>4 Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>32</b>
<i>Artikel 12: Overgangsrecht.....</i>	<i>32</i>
<i>Artikel 13: Slotregel.....</i>	<i>33</i>

# 1 Inleidende regels

---

## Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:  
het bestemmingsplan Oosterheidestraat 6 en 6a, Volkel van de gemeente Uden;
2. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.BPOosterhstr6en6a-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. aanbouw:  
een toevoeging van een ruimte, van één grondgebonden bouwlaag, aan een woning die door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (constructie, ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en een geheel vormt met (het hoofdgebouw van) de woning en daarmee in directe verbinding staat;
4. aangebouwd bijgebouw:  
een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, van één grondgebonden bouwlaag, aan een woning die door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (constructie, ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en/of een geheel vormt met (het hoofdgebouw van) de woning;
5. aan huis verbonden beroep of dienstverlening:  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of bijbehorende aan- en/of bijgebouwen met behoud van de hoofdfunctie wonen, kan worden uitgeoefend;
6. 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;
7. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

8. aardkundige waarden:  
waarden die samenhangen met de geologische, geomorfologische en/of bodemkundige kenmerken en ontstaanswijze van een gebied, zoals bodemopbouw en –samenstelling, hoogteverschillen en de daarmee samenhangende waterhuishouding;
9. afhankelijke woonruimte:  
een vrijstaand bijgebouw bij een (bedrijfs)woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die (bedrijfs)woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;
10. agrarisch bedrijf:  
een bedrijf in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden of fokken van vee of andere dieren, waarbij in geval van paarden dat uitsluitend als neventak plaatsvindt; opslag en bewerking van eigen mest wordt daarbij aangemerkt als een activiteit behorend bij het agrarische bedrijf;
11. agrarische houtteelt:  
een vorm van bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik waarbij hout wordt voortgebracht op een bedrijfsmatige wijze door aanplant en oogst van bomen op agrarische gronden die tijdelijk (maximaal 40 jaar) hiervoor worden gebruikt en waarvoor ontheffing van de meldings- en herplantplicht is verleend overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van de Boswet, zoals geldend op het tijdstip van de ter inzage legging van dit plan;
12. agrarische opvanglocaties voor intensieve veehouderij:  
locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische intensieve veehouderijbedrijven; dit zijn locaties in landbouwontwikkelingsgebieden alsmede duurzame locaties voor intensieve veehouderij in verwevingsgebied;
13. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
14. bebouwingsgrens of bouwgrens:  
een op de plankaart aangegeven lijn die door bebouwing, naar de wegzijde of in de richting van de meest nabijgelegen bestemmingsgrens, niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
15. bebouwingvlak of bouwvlak:  
een op de plankaart of een in de regels aangegeven ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing ten behoeve van een bestemming geconcentreerd dient te worden;
16. bedrijfsgebouw:  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van de bedrijfswoning(en) en daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;

17. bedrijfswoning:  
een woning, in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsperceel, die in ruimtelijk en milieukundig opzicht integraal deel uitmaakt van het bedrijf, en die primair bedoeld is voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is of, als die noodzaak niet meer aanwezig is, ook door anderen bewoond mag worden;
18. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):  
de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsruimten, op de begane grond, op verdiepingen, ondergronds en onder overkappingen, die wordt gebruikt voor de bedrijfsuitoefening of een aan huis verbonden beroep of dienstverlening;
19. bestaand:
  - ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzage legging van het bestemmingsplan of zoals die mag worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning waarvoor nog voor dat tijdstip een ontvankelijke aanvraag is ingediend;
  - ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en stallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
20. bestemmingsgrens:  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
21. bestemmingsvlak:  
een op de kaart als zodanig aangegeven gebied met eenzelfde bestemming;
22. bewoning:  
het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;
23. bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
24. bijgebouw:  
een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het (hoofd)gebouw van/met de woning;
25. boerderij of boerderijgebouw:  
één gebouw, dat bestaat uit één overwegend ongelede (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalige) agrarische bedrijfsruimten bevinden;
26. boerderijsplitsing:  
het opdelen, binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa, van een boerderij(gebouw) in niet meer dan 2 woningen of een in de voorschriften aangegeven ander maximum aantal woningen;

27. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
28. bouwlaag of verdieping(slaag):  
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering;
29. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
30. bouwperceelsgrens:  
de grens van een bouwperceel;
31. 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;
32. containervelden:  
ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op of nabij de grond worden aangebracht, voor zogenaamde containerteelt; hierbij kan het volgende onderscheid worden gemaakt:
- containervelden als onomkeerbare voorziening, waarbij gebruik gemaakt wordt van een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton;
  - containervelden als omkeerbare voorziening, waarbij gebruik gemaakt wordt van een antiworteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen;
33. cultuurhistorische waarden:  
waarden die samenhangen met de nalatenschap die de mens, door zijn aanwezigheid en activiteiten in het verleden, heeft achtergelaten in het huidige landschap; hieronder worden in ieder geval verstaan: archeologisch, historisch-landschappelijk, historisch-geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name van oude akkers, beek- en rivierdalen), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing;
34. dagrecreatie:  
recreatieve activiteiten die plaats vinden in de open lucht en/of in gebouwen, anders dan een woning, en zonder dat sprake is van verblijfsrecreatie of horeca; hieronder worden in ieder geval verstaan: routegebonden recreatie, waterrecreatie, cultuur- en natuurtoerisme, indooractiviteiten;
35. dagrecreatief medegebruik (extensief):  
extensieve vormen van dagrecreatie die in de open lucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; hieronder worden in ieder geval verstaan: wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën;

36. dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
37. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
38. duurzame locatie intensieve veehouderij:  
een agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank) als ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap) verantwoord is om dat te laten groeien voor intensieve veehouderij; dit te toetsen op basis van de provinciale Handleiding Duurzame (project)locaties intensieve veehouderij, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 december 2003;
39. erfbepanting:  
visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;
40. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, een carport of overkapping daaronder niet begrepen;
41. geiten- en/of schapehouderij:  
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van geiten en/of schapen;
42. grondgebonden agrarisch bedrijf:  
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf; afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voederverzorging, mestafzet en het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten; hieronder wordt in ieder geval verstaan: melkvee- en/of weideveebedrijven die het overgrote deel van de mestafzet op korte afstand kunnen aanwenden (op eigen grond of via afzetcontracten), akkerbouwbedrijven, vollegrondstuinbouwbedrijven, zoals vollegrondse fruit-, boom-, sier-, groente- of andersoortige teeltbedrijven;
43. hergebruik:  
gebruik van een bestaand bouwvlak, zoals van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning met bijbehorend erf, voor een ander soort bedrijf of functie dan volgens de geldende bestemming is toegestaan;
44. hoofdgebouw:  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, waarbij in het geval van een woonbestemming dat altijd het gebouw is waarin zich de woning(en) bevindt (of bevinden);

45. hydrologische waarden:  
waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie in relatie tot één of meer van de volgende waarden en/of omstandigheden:
- eveneens aanwezige aardkundige waarden;
  - eveneens aanwezige waterafhankelijke natuurwaarden;
  - eveneens aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van waterafhankelijke natuurwaarden;
  - daarbij behoren tevens kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil, kwelsituatie) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild);
46. intensieve veehouderij:  
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee, pluimvee of pelsdieren de hoofdzaak is en waarbij dientengevolge sprake is van specifieke belasting van de leefomgeving en het natuurlijk milieu door stankoverlast, mestoverschotten en ammoniak; hieronder worden in ieder geval verstaan: mestvarkens, (op)fokvarkens, mestkalveren, leghennen, slachtkuikens, overig pluimvee, nertsen, vossen, overige pelsdieren;
47. kampeermiddel:  
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, of een caravan dan wel enig ander onderkomen, voertuig, gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en die geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht of (kunnen) worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
48. kampeerterrein:  
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
49. kap:  
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
50. kleinschalig kamperen:  
kamperen, in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde;
51. landschapselementen:  
de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen;
52. landschapswaarden of landschappelijke waarden:  
het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;



53. manegebedrijf:  
een bedrijf in hoofdzaak gericht op houden, fokken, africhten, trainen, stallen, verzorgen, sportbeoefening, rijlessen, verhuur of het anderszins verschaffen van diensten en faciliteiten met/voor paarden met tevens een publieks- en verkeersaantrekkende werking en waarbij een rijhal van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aanwezig mag zijn;
54. mantelzorg:  
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
55. natuurkampeerterrein:  
terrein of een deel van een terrein ten behoeve van recreatief nachtverblijf in een tent, tentwagen, kampeerauto en/of caravan, niet zijnde een stacaravan, met de daarbij behorende kleinschalige centrale voorzieningen zoals een wasgelegenheid en toiletvoorziening;
56. natuur- of natuurlijke waarden:  
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;
57. nevenactiviteiten, nevensgeschikte functie of neventak:  
een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft;
58. omschakeling naar een andere agrarische bedrijfsvorm:  
het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm; daarbij geldt een onderscheid in de volgende bedrijfsvormen: grondgebonden agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf, overig niet-grondgebonden agrarische bedrijf;
59. onderbouw/kelder:  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen;
60. ondergronds:  
beneden het peil;

61. overkapping:  
een dakconstructie waarvan maximaal drie zijdelingse begrenzingen worden gevormd door de gevels van belendende gebouwen, dan wel wordt gedragen door vrijstaande ondersteuning, en die niet wordt aangemerkt als een gebouw, zoals een carport of een ander soort afdak op vrijstaande ondersteuning;
62. paardenhouderij:  
een bedrijf in hoofdzaak gericht op houden, fokken, africhten, trainen, stallen, verzorgen, sportbeoefening, rijlessen, verhuur of het anderszins verschaffen van diensten en faciliteiten met/voor paarden met een beperkte publieks- en verkeersaantrekkende werking en waarbij een rijhal van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> aanwezig mag zijn;
63. peil:  
- voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
- voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het hoofdgebouw;
64. perceelsgrens:  
de grens van een bouwperceel;
65. plankaart:  
de kaart(en) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en/of nadere differentiaties en aanduidingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven.
66. recreatief medegebruik:  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie(s) van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
67. reëel agrarisch bedrijf:  
een niet-volwaardig agrarisch bedrijf met een zodanige arbeidsbehoefte of bedrijfsomvang dat het behoud/voortbestaan op termijn in bedrijfseconomisch opzicht nog alleszins reëel c.q. in voldoende mate verzekerd is;
68. Ruimte voor Ruimteregeling:  
'Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006' zoals die bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 december 2005 (kenmerk 1151510) is vastgesteld;
69. ruimtelijke kwaliteit:  
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

70. seksinrichting:  
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
71. stacaravan:  
een wagen (niet uitklapbaar) welke volgens de bepalingen van het wegenverkeersreglement niet over de openbare weg achter een auto mag worden voortbewogen of een gebouw van lichte constructie, die in het geheel of in delen kan worden verplaatst en die geplaatst of gebouwd, ingericht en bestemd zijn voor verblijfsrecreatie op een vaste standplaats; ook als zij niet omgevingsvergunningplichtig zijn, zijn deze toch als een gebouw aan te merken;
72. statische opslag:  
(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf; hieronder worden in ieder geval verstaan: (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers, e.d.;
73. terzake deskundige commissie of instantie:  
een commissie of instantie bestaande uit deskundigen die het college van Burgemeester en Wethouders adviseert over diverse, in deze regels nader genoemde onderwerpen die relevant zijn voor toepassing van (onderdelen van) het bestemmingsplan; hierbij kan het gaan om onder andere de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB), voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf of de Heemkunde Commissie of Gemeentelijke Monumentencommissie, voor advies inzake de monumentale, cultuurhistorische, landschappelijke en/of daarmee verband houdende architectonische waarden;
74. tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers:  
het huisvesten van werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
75. uitbouw:  
de vergroting van een bestaande ruimte in/aan een woning;
76. verkoopvloeroppervlakte (vvo):  
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
77. volwaardig(heid van een) agrarisch bedrijf:  
een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of –omvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen dat in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

78. voorgevelrooilijn:  
de (denkbeeldige) lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
- gelijk is aan de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens ten opzichte van de weg waaraan wordt gebouwd;
  - bij het ontbreken van een bebouwingsgrens gelijk is aan de in de regels voorgeschreven minimum afstand van gebouwen tot de naar de weg gekeerde begrenzing van bestemming/perceelsgrens c.q. de grens van de bestemming 'Wegen' ter plaatse van de weg waaraan wordt gebouwd;
  - gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen, op het betreffende bouwperceel, tot de as van de weg of de naar de weg gekeerde begrenzing van bestemming/perceelsgrens, indien die afstand kleiner is dan de onder de vorige punten genoemde afstand;
79. voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij:  
sleufsilos, mestopslagsilos, voersilos, gebouwen ten behoeve van opslag (droge grondstoffen, materieel, gereedschappen en machines) en een weegbrug;
80. vrijstaand bijgebouw:  
een van het (hoofd)gebouw van een woning – met bijbehorende aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en/of uitbouwen – vrijstaand gebouw dat in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) en/of in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;
81. waarden:  
de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur en/of ecologie;
82. woning:  
een (gedeelte van een) gebouw dat bedoeld is voor zelfstandige huisvesting voor één afzonderlijke huishouding.

## Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de perceelsgrens:  
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelsgrens;
- b. afstand tussen gebouwen:  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. afstand tot de weg:  
de kortste afstand van enig punt tot de grens van de bestemming 'Wegen';
- d. bebouwd oppervlak van een bouwperceel:  
het oppervlak van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

- e. bebouwingspercentage:  
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of binnen een in de voorschriften en/of op de plankaart nader aangeduid gedeelte van de bestemming;
- f. breedte van een bouwperceel:  
tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of de voorgevelrooilijn;
- g. breedte c.q. lengte van een bouwwerk:  
horizontaal, tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- h. dakhelling:  
langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;
- i. goothoogte van een gebouw of overkapping:  
verticaal, vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn of boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- j. (nok)hoogte van een bouwwerk:  
verticaal, vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk;
- k. inhoud van een woning:  
buitenwerks, tussen de gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, dakvlakken en boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen; dit met inbegrip van erkers, dakkapellen, andere uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen en zonder dat onder peil gelegen woonlagen, kelders, garages of overige ondergrondse bouwwerken worden meegerekend;
- l. oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:  
buitenwerks, horizontaal tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, waarbij bouwonderdelen vanaf 1,2 meter boven peil meegerekend worden en indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak, ondergrondse delen van het bouwwerk niet meegerekend;
- m. peil:  
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst:
  - de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang (straatpeil);
  - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- n. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:  
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

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

## 2 Bestemmingsregels

---

### Artikel 3: Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1. De gronden die zijn aangewezen voor ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. woondoeleinden in de vorm van bedrijfswoningen;
- c. een aan huis verbonden beroep of dienstverlening;
- d. kleinschalig kamperen;
- e. een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplantingen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
- f. watergangen met een waterhuishoudkundige functie;

met dien verstande dat

- g. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 1’ tevens bebouwing ten behoeve van de huisvesting van intensieve veehouderij is toegestaan, met een maximale oppervlakte van 3.913 m<sup>2</sup>;
- h. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 2’ tevens voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn toegestaan.

3.1.2. De in artikel 3.1.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar indien de vereiste landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgebouwen, zoals weergegeven op het erfbeplantingsplan (opgenomen als bijlage 2 van de bij onderhavig bestemmingsplan behorende toelichting) gerealiseerd is en in stand wordt gehouden.

#### 3.2 Bouwregels

De tot ‘Agrarisch’ bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de bestemming. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.2.3. Daarbij geldt dat per bouwvlak ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf gebouwd mag worden en dat daarbij, behoudens afwijking, voldaan moet worden aan de hierna gestelde voorwaarden.

**3.2.1.** Ten aanzien van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen of terreinafscheidingen zijnde, geldt dat:

- a. voor silo's en warmtebuffers:
  - de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter;
  - de afstand tot perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter;
  - de afstand tot de bestemming 'Wegen' niet minder mag bedragen dan 15 meter bij interlokale verbindingswegen en 10 meter bij overige wegen;
- b. voor overige gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
  - de hoogte niet meer mag bedragen dan 11 meter;
  - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
  - de dakhelling, bij een afdekking met kap, 12°-55° mag bedragen;
  - de afstand tot perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter;
  - de afstand tot de bestemming 'Wegen' niet minder mag bedragen dan 15 meter bij interlokale verbindingswegen en 10 meter bij overige wegen.

**3.2.2.** Ten aanzien van bedrijfswoningen met bijbehorende vrijstaande bijgebouwen geldt dat:

- a. voor bedrijfswoningen, met bijbehorende uitbouwen en aanbouwen:
  - het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders aangegeven op de plankaart;
  - de situering uitsluitend ter plaatse van de bestaande funderingen mag zijn en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend;
  - de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, tenzij sprake is van de navolgende situaties:
    1. indien de bestaande inhoud al groter is dan 750 m<sup>3</sup> geldt die grotere inhoud als maximum;
    2. indien de bedrijfswoning deel uit maakt van een bestaande boerderij of bouwmassa met meerdere woningen waarvan de totale inhoud al meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup> geldt die grotere inhoud als maximum;
  - de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
  - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
  - de dakhelling niet minder mag bedragen dan 12° en niet meer dan 55°, uitgezonderd uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
  - de afstand tot perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter;
  - de afstand tot de bestemming 'Wegen' niet minder mag bedragen dan 15 meter bij interlokale verbindingswegen en 10 meter bij overige wegen;

- b. voor vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen:
- de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
  - de hoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
  - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  - de afstand tot de bedrijfswoning, met aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet minder mag bedragen dan 3 meter en niet meer dan 30 meter;
  - de afstand tot de voorgevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 3 meter;
  - de afstand tot perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 meter.

**3.2.3.** Ten aanzien van terreinafscheidingen geldt dat:

- a. de hoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter.

### **3.3 Nadere eisen**

**3.3.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bepaalde bebouwingsaspecten met het oog op specifieke belangen, zoals in navolgende leden van dit artikel aangegeven.

**3.3.2.** Nadere eisen kunnen, conform het bepaalde in de tabel onder lid 3.3.4, uitsluitend gesteld worden ten aanzien van de volgende bebouwingsaspecten:

A1.

- de afstand tot de perceelsgrenzen, voor zover deze minder bedraagt dan 10 meter;
- de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd;

A2.

- de situering van bebouwing op een perceel, ten opzichte van elkaar, ten opzichte van ter plaatse aanwezige waardevolle bebouwing of beplanting, ten opzichte van bestaande of te ontwikkelen natuur- of landschapswaarden of ten opzichte van bos-/landschapselementen;

A3.

- de afmetingen, dakhelling en/of kapvorm van gebouwen en andere bouwwerken.



**3.3.3.** Nadere eisen kunnen, conform het bepaalde in de tabel onder lid 3.3.4, uitsluitend gesteld worden met het oog op de volgende belangen:

B1.

- de gewenste concentratie van de bebouwing op het bestemmingsvlak of bouwperceel in het algemeen, en in het bijzonder van bedrijfswoning(en) en overige bedrijfsgebouwen en van bijgebouwen bij woningen;

B2.

- een goede stedenbouwkundige inpassing met name in relatie tot de aangrenzende en nabijgelegen bebouwing ingevolge de diverse detailbestemmingen;

B3.

- een goede verkeerskundige inpassing ten opzichte van de weg waaraan wordt gebouwd met name in verband met voldoende uitzicht van en/of voldoende parkeerruimte op het bouwperceel;

B4.

- voldoende ruimte voor behoud van bestaande of het aanbrengen van nieuwe erfbeplanting ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het totale bestemmingsvlak of bouwperceel;

**3.3.4.** Toepassingstabel nadere eisen:

Bebouwingsaspecten volgens <i>hiernaast</i> genoemde onderdelen van lid 3.3.2	A1	A2	A3
waaraan nadere eisen gesteld kunnen worden, volgens <i>onderstaande</i> belangen/onderdelen van lid 3.3.3			
B1	X		X
B2	X	X	X
B3	X		
B4	X	X	

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

**3.4.1.** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en de richting van de bebouwings- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling of indeling van de gronden dit vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

**3.4.2.** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid b ten behoeve van de bouw van hogere bedrijfsgebouwen binnen een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouw moet noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling;
- b. de hoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer gaan bedragen dan 12,5 meter;
- c. een goede landschappelijke inpassing, mede op basis van een uitvoerbaar erfinrichtingsplan, dient verzekerd te zijn;
- d. er kan, in geval van onduidelijkheid, vooraf advies worden ingewonnen van een terzake deskundige commissie/instantie over tenminste de voorwaarde zoals genoemd onder lid a.

**3.4.3.** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid a ten behoeve van de herbouw van een woning op een andere plaats dan ter plaatse van de bestaande funderingen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient aantoonbaar sprake te zijn van een noodzaak of aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering vanuit een oogpunt van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, bedrijfsmatige en/of milieuhygiënische inpassing;
- b. de herbouw op een andere plaats mag geen onevenredige beperking opleveren van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- c. de bestaande bedrijfswoning dient te zijn gesloopt dan wel aan het woongebruik te zijn onttrokken, teneinde het ontstaan van een extra woning te voorkomen.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

**3.5.1.** Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 2’;
- b. uitbreiding en hervestiging van en omschakeling naar een geiten- of schapehouderij tot 1 juni 2014;
- c. omschakeling naar een melkveehouderij.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

**3.6.1.** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en medegebruik voor verbrede landbouw en het medegebruik voor een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf toestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dit medegebruik vindt plaats op agrarische bouwvlakken en is alleen toegestaan als onderdeel van een functionerend agrarisch bedrijf dat de hoofdfunctie blijft;
- b. het medegebruik is bij beëindiging van de agrarische functie niet meer toegestaan, tenzij het ook als vervolgfunctie in het kader van het beleid t.a.v. vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties toelaatbaar kan worden geacht;
- c. het medegebruik mag niet leiden tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met meer dan 500 m<sup>2</sup> of vergroting van het agrarische bouwvlak;
- d. het medegebruik mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet beperken;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de aard van de omgeving en functie en aard van de weg waaraan de locatie gelegen is;
- f. er dient in geval van publieksaantrekking voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te zijn, welke tevens afdoende landschappelijk ingepast moet zijn;
- g. verkoop is alleen toegestaan op kleine schaal, voor zover direct verbonden met het functionerende agrarisch bedrijf of in de directe omgeving daarvan geproduceerde en/of bewerkte primaire agrarische (streek) producten, tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- h. aannemelijk moet worden gemaakt dat de activiteiten geen onevenredige milieubelasting voor de omgeving opleveren;
- i. er mag geen buitenopslag voor het medegebruik plaatsvinden;
- j. bij cumulatie van meerdere vormen van medegebruik mag het totale daarvoor te gebruiken bedrijfsvloeroppervlakte niet meer gaan bedragen dan 50% van de aanwezige bebouwing tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> of in geval van statische opslag 1.000 m<sup>2</sup>.

**3.6.2.** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers in woonunits, mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- d. de huisvesting plaatsvindt in één of meer woonunits, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. de oppervlakte van gebouwen voor verblijfsruimte, sanitaire voorzieningen en kook- en wasgelegenheden niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
- f. de (nok)hoogte van een woonunit en andere gebouwen niet meer bedraagt dan 3 meter;
- g. de woonunit(s) binnen het bouwvlak (c.q. de bestemming waarvan het bouwvlak onderdeel uitmaakt) word(t)en geplaatst en niet in een bedrijfsgebouw;
- h. voorzien wordt in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- i. de woonunits telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van de woonunit(s) voor zover nodig met het oog op een goede landschappelijke inpassing, bescherming van de belangen van de omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven en/of een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing.

**3.6.3.** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers in het bestaand bedrijfsgebouw, mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- d. de huisvesting plaatsvindt in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voor zover nodig met het oog op bescherming van de belangen van de omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven en/of een passende situering ten opzichte van andere aanwezige bebouwing, waaronder de bedrijfswoning.

**3.6.4.** Een initiatief waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 tot en met 3.6.3 verleend wordt moet redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, mede gelet op ruimtelijke randvoorwaarden vanuit wet- of regelgeving en het beleid op het terrein van milieu – waaronder ook begrepen mestaanwending/-verwerking en dierwelzijn – water, natuur en landschap. Ook andere ruimtelijke relevante (wetten, verordeningen, algemene maatregelen van bestuur, overige regelgeving) zal bij de afweging wat betreft de uitvoerbaarheid worden betrokken. Nieuwe bebouwing ten behoeve van bedrijven, bedrijfswoningen en nieuwe of (in boerderijen) af te splitsen woningen dient in ruimtelijk-milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar te zijn. kan slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

**3.6.5.** Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 tot en met 3.6.3 in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

**3.7.1.** Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsvlak van vorm te veranderen, waarbij de totale oppervlakte gelijk blijft, of te verkleinen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gedeeltes van het bestemmingsvlak waar de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – 1’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – 2’ gelden, mogen niet vergroot worden en de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de huisvesting van intensieve veehouderij mag maximaal 3.913 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de vormverandering is noodzakelijk uit oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. een goede landschappelijke inpassing van het gehele bestemmingsvlak, op basis van een uitvoerbaar erfinrichtingsplan, is of blijft ook bij vormverandering verzekerd;
- e. de vormverkleining zal uitsluitend plaatsvinden als, bij omschakeling naar een andere bedrijfsvorm en/of beëindiging van een bedrijfstak, sprake is van een substantiële afbraak van bedrijfsbebouwing of een substantieel verlies/inlevering van bouwrechten dat/die aantoonbaar niet meer op kortere termijn vervangen kan/zal worden en waarbij verkleining van het bestemmingsvlak voor de omringende bestemmingen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert;
- f. verkleining als genoemd onder lid e kan, bij een wijzigingsinitiatief van Burgemeester en wethouders daartoe, uitsluitend plaatsvinden nadat daarover overleg met de direct belanghebbende heeft plaatsgevonden;
- g. er kan, in geval van onduidelijkheid, vooraf advies ingewonnen worden van een terzake deskundige commissie/instantie over tenminste de voorwaarden zoals genoemd onder lid b en c.

**3.7.2.** Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd hergebruik van een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van wonen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dit hergebruik is niet toegestaan op agrarische opvanglocaties c.q. locaties in landbouwontwikkelingsgebieden;
- b. dit hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige agrarische bedrijfswoning of binnen de boerderij waarin de voormalige agrarische bedrijfswoning was gevestigd;
- c. dit hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden als andere cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als bewoning aantoonbaar bijdraagt aan het behoud van die bebouwing;
- d. splitsing van een bestaande boerderij tot maximaal 2 woningen is daarbij mogelijk als dat bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke boerderij;
- e. verbouw van bestaande andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tot maximaal 2 woningen is daarbij mogelijk als behoud van de waardevolle bebouwing anderszins aantoonbaar niet mogelijk is en daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de betreffende waarden;
- f. voor het overige dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals genoemd onder artikel 3.7.3.

**3.7.3.** Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bij beëindiging van een agrarisch bedrijf c.q. de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' splitsing in twee woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing in alleen toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits deze splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- b. de bouwmassa van de boerderij dient een inhoud te hebben van tenminste 900 m<sup>3</sup>;
- c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van tenminste 350 m<sup>3</sup>;
- d. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de eventueel daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden;
- e. omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden;
- f. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn in relatie tot stankhinder van andere agrarische bedrijven;
- h. de nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat wat betreft veiligheid;
- i. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bedrijfsgebouwen/bijgebouwen dan de 100 m<sup>2</sup> die als bijgebouw per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt;
- j. op basis van een erfbeplantings- en erfinrichtingsplan dient een voldoende landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

**3.7.4.** Een initiatief waarvoor de bestemming gewijzigd wordt, als bedoeld in artikel 3.7.1 tot en met 3.7.3, moet redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, mede gelet op ruimtelijke randvoorwaarden vanuit wet- of regelgeving en het beleid op het terrein van milieu – waaronder ook begrepen mestaanwending/-verwerking en dierwelzijn – water, natuur en landschap. Ook andere ruimtelijke relevante (wetten, verordeningen, algemene maatregelen van bestuur, overige regelgeving) zal bij de afweging wat betreft de uitvoerbaarheid worden betrokken. Nieuwe bebouwing ten behoeve van bedrijven, bedrijfswoningen en nieuwe of (in boerderijen) af te splitsen woningen dient in ruimtelijk-milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar te zijn. kan slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## **Artikel 4: Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' voor de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing;
- c. gazons, bermen en beplanting;
- d. paden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

### **4.2 Bouwregels**

**4.2.1.** Op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

**4.2.2.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

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

**4.4.1.** Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' met nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen.

**4.4.2.** Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

**4.4.3.** De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.



## **Artikel 5: Waterstaat – Beschermingszone watergang**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van watergangen, en daaraan ondergeschikt voor natuur.

### **5.2 Bouwregels**

**5.2.1.** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

**5.2.2.** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw van bouwwerken in andere bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterhuishouding. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

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

**5.4.1.** Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Beschermingszone watergang zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. ontgronden, het (ver)graven en egaliseren van gronden;
- b. ophogen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainages.

**5.4.2.** Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

**5.4.3.** De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

# 3 Algemene regels

---

## Artikel 6: Anti-dubbelregel

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

## Artikel 7: Algemene bouwregels

### 7.1 Afwijkende maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden;
- afdekking van gebouwen,

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan.

### 7.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden mag op basis van de bouwregels van de bestemming in dit bestemmingsplan ondergronds gebouwd worden, ook als boven het ondergrondse bouwwerk geen bovengronds bouwwerk aanwezig is.
- b. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag maximaal 3,5 meter bedragen.

## **Artikel 8: Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Strijdig gebruik**

Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals opgenomen in artikel 3, 4 en 5.

### **8.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt verstaan, het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het houden van een natuurkampeerterrein en een kampeerterrein voor kampeermiddelen tot een maximum van 25 kampeermiddelen;
- b. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard;
- c. (motor)crossen;
- d. grootschalige openluchtevenementen en andere intensieve vormen van dagrecreatie, voor zover geen extensief dagrecreatief medegebruik zijnde;
- e. het (mede)gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen alsmede de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of dienstverlening indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
  - de woonfunctie zowel visueel als qua aard primair blijft en de activiteit niet leidt tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
  - de activiteit in of gebruik van de woning niet leidt tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
  - de activiteit in of het gebruik van de woning geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans;
  - slechts sprake is van zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep en geen verdere detailhandel plaatsvindt;
  - de reclaimedoeleinden uiterst beperkt van omvang blijven;
  - de activiteit of het gebruik uitsluitend in de woning of in een aanbouw en/of aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend;
  - de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- f. seksinrichting;
- g. de aanleg van containervelden via onomkeerbare voorzieningen;
- h. de aanleg van foliebassins;
- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 9: Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 Geluidzone – luchtvaart > 45 Ke**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Geluidzone – luchtvaart > 45 Ke’ mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

### **9.2 Geluidzone – industrie > 50 dB(A)**

Ter plaatse van de aanduiding ‘Geluidzone – industrie 50 dB(A)’ mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

### **9.3 Luchtvaartverkeerzone – funnel (n.a.v. zienswijze Ministerie van Defensie)**

Ter plaatse van de aanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone – funnel’ mag ter plaatse van de aanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone – funnel 1 t/m 10 ’ de bouwhoogte van antenne-installaties, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 40 meter + NAP (naar aanleiding van zienswijze Ministerie van Defensie).

### **9.4 Luchtvaartverkeerzone – IHCS (n.a.v. zienswijze Ministerie van Defensie)**

Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – IHCS’ mag de bouwhoogte van antenne-installaties, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 meter + NAP.

### **9.5 Luchtvaartverkeerzone (n.a.v. zienswijze Ministerie van Defensie)**

- a. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone’ mag ter bescherming van de ILS de bouwhoogte van antenne-installaties, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 35 meter + NAP (naar aanleiding van zienswijze Ministerie van Defensie). Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere antenne-installaties, gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

## **9.6 Vrijwaringszone – radar (n.a.v. zienswijze Ministerie van Defensie)**

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – radar’ mag de bouwhoogte van antenne-installaties, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 60 meter + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 60 meter + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

## **Artikel 10: Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Meetverschillen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouwgrenzen, scheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt.

### **10.2 10%-regeling**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

### **10.3 Nutsvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan voor openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m<sup>3</sup> zal bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 4 meter zal bedragen.

### **10.4 Antenne-installaties (n.a.v. zienswijze Ministerie van Defensie)**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 meter, met dien verstande dat de hoogte van deze masten boven N.A.P. niet meer mag bedragen dan 56 meter.

### **10.5 Plaatselijke verhogingen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan voor het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:

- a. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
- b. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

### **10.6 Strijdig gebruik**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 8.1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
- b. artikel 8.2, lid i, voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
  - de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  - de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup>;
  - de afhankelijke woonruimte verder binnen de voor de (bedrijfs)woning geldende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast, waarbij het bevoegd gezag ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (samenhangend bebouwingsbeeld, relatie hoofd- en bijgebouw, concentratie van bebouwing) tevens nadere eisen kunnen stellen aan de situering van een bijgebouw ten behoeve van bijwoning.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van het bepaalde onder lid b van dit artikel in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **10.7 Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 tot en met 10.5 kan slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## **Artikel 11: Algemene procedureregels**

### **11.1 Procedure ontheffing**

Met betrekking tot de voorbereiding van de ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder c Wro door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **11.2 Procedure nadere eisen**

Met betrekking tot de voorbereiding van het stellen van nadere eisen ingevolge artikel 3.6 lid onder d Wro door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **11.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.



# 4 Overgangs- en slotregels

---

## Artikel 12: Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

**Artikel 13: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan  
Oosterheidestraat 6 en 6a, Volkel  
van de gemeente Uden.**

Aldus vastgesteld door de Raad van Gemeente Uden in de vergadering van  
d.d. ....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....