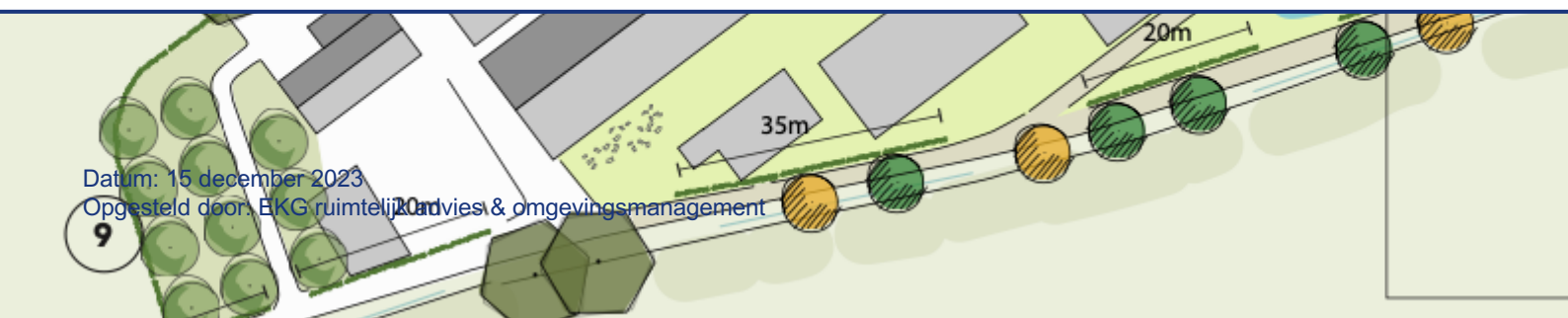




Regels partiële herziening

Buitengebied, locatie

Rabelingstraat 10, Silvolde



Datum: 15 december 2023

Opgesteld door: EKG ruimtelijk advies & omgevingsmanagement

Regels

Regels	2
Hoofdstuk 1 inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 4 Antidubbeltelregel	24
Artikel 5 Algemene bouwregels	25
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 9 Overgangsrecht	29
Artikel 10 Slotregel	30
Bijlagen bij regels	31
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	31
Bijlage 2 Lijst van neven- en hoofdactiviteiten	31
Bijlage 3 Compensatieregels	31
Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan	31

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Rabelingstraat 10, Silvolde van de gemeente Oude IJsselstreek;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000227-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning;

1.6 aan huis verbonden beroepsactiviteit

een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning;

1.7 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.8 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of het telen van gewassen, waarbij mestbewerking en mestverwerking van eigen ter plaatse geproduceerde mest deel uit maakt van de agrarische bedrijfsvoering;

1.9 archeologische deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet;

1.11 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.12 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.13 archeologische waarde

waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken;

1.14 bebouwing

eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.15 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning

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

1.19 beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief de verkoopvloeroppervlakte en opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.20 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.24 biogasinstallatie

een installatie bedoeld voor het opwekken, opslaan en benutten van biogas waarbij het maximale volume mest 25.000 m³ per jaar bedraagt en waarbij sprake is van de inbreng van minimaal 50% eigen mest dan wel gebruik op eigen gronden;

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 detailhandel

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

1.31 gebouw

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

1.32 gebruik(-en)

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 geluidsgevoelige functies

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.34 geurgevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.35 grondgebonden melkveehouderijbedrijf

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken volgens de voorwaarden die zijn opgenomen in de Wet verantwoorde groei melkveehouderij en in de AMvB grondgebonden groei melkveehouderij;

1.36 grondgebonden melkveehouderijtak

een onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak te kunnen voeren volgens de voorwaarden die zijn opgenomen in de Wet verantwoorde groei melkveehouderij en de AMvB verantwoorde groei melkveehouderij;

1.37 grondgebonden veehouderijbedrijf

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

1.38 grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren;

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 horeca(bedrijf)

een bedrijf of instelling waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar niet zijnde een seksinrichting of voor gebruik ten behoeve van prostitutie;

1.41 horeca, categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren zoals een ijssalon, theetuin, een ontvangstruimte, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.42 kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- c. een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.42 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 in de vorm van tenten, stacaravans of caravans dan wel naar aard daarmee gelijk te stellen kampeermiddelen;

1.43 karakteristiek

gebouwen met een voor het plangebied typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.44 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de (agrarische) bedrijfsvoering;

1.45 kleinschalig kampeerterrein

kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen waarbij uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.46 kraamstal

Een kraamstal is een faciliteit of gebouw ontworpen voor het huisvesten van varkens in de veehouderij. Het is een specifieke vorm van agrarische bebouwing die is ingericht voor het fokken, houden en verzorgen van varkens gedurende verschillende levensfasen.

1.47 mestbewerking

het behandelen van dierlijke mest zonder het product noemenswaardig te veranderen. Bijvoorbeeld het mengen, roeren of homogeniseren van mest en het mechanisch scheiden van de mest in een dunne en een dikke fractie. Omgekeerde osmose geldt als bewerking;

1.48 mestvergisting

het (co)vergisten van mest, al dan niet met andere producten (co-substraten) om energie op te wekken;

1.49 mestverwerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.50 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.51 natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.52 niet - grondgebonden veehouderijbedrijf

een veehouderijbedrijf waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet grondgebonden veehouderijtak(ken);

1.53 niet-grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over onvoldoende cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan de helft te kunnen voeren;

1.54 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

1.55 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.56 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.57 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.58 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.59 overig bouwwerk

een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk;

1.60 overkapping

een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte;

1.61 paardenhouderij

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

a. productiegericht: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

b. gebruiksgericht: paardenhouderij waar het rijden c.q. menen met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone/menner;

1.62 paddock

een niet verharde uitloop voor paarden;

1.63 permanente bewoning

bewoning door een persoon of groepen van personen van een voor wisselende bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.64 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorende tot of voorheen behorende tot een binnen hetzelfde bouwvlak gevestigd agrarisch bedrijf, die wordt bewoond door derden die geen functionele binding hebben met dat agrarisch bedrijf, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf;

1.65 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces;

1.66 prostitutie

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

1.67 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.68 sleufsilos

opslagplaats voor stort- of bulkgoederen met één of meer rechtopstaande wanden;

1.69 slopen

het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

1.70 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorend slopende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.71 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen, hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen. De (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn permanent toegestaan;

b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, zoals containervelden, bakken op stellingen (met regenkappen), stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit en teeltondersteunende kassen;

1.72 uitbreiding agrarisch bedrijf

een vergroting van de agrarische bebouwing op een bestaand agrarisch bouwvlak al dan niet gepaard gaande met een vergroting van het bouwvlak;

1.73 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.74 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.75 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.76 wonen

gebruiken van een woning of wooneenheid voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden;

1.77 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.78 zonnepaneel

een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.4 de hoogte van een windturbine

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

2.1.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.7 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.1.8 het bebouwd oppervlak van een bouwvlak/bestemmingsvlak

De oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.1.9 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. maximaal 2,2 hectare van het bouwvlak mag worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij(tak);
 2. de regel onder c sub 1 is niet van toepassing op een niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijf en een niet-grondgebonden (melk)rundveetak;
- d. het wonen in een bedrijfswoning met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;

alsmede voor:

- e. nevenactiviteiten zoals weergegeven in bijlage 2: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing met een maximum van 350 m²;
- f. productiegebonden detailhandel;
- g. een bed en breakfast in een bedrijfs- of plattelandswoning;
- h. horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. aan huis verbonden beroepen;
- j. paardenbakken;
- k. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilos, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;
- l. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- m. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- n. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 13 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 meter mag maximaal 300 m² bedragen.

3.2.2 bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het agrarisch bouwvlak;
- herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de locatie van de bestaande woning;
- de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

3.2.3 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak;
- de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

3.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels zoals bepaald in onderstaande tabel:

	erf- en terrein- afscheidin- g	sleufsilos	mestsilo's en kassen	masten en antennes	hooibergen voedersilo's en kleinschalig e windturbines	overige bouwwerke n geen gebouw zijnde
binnen het agrarisc h bouwvla k	2 m	2,5 m	8 m	10 m	15 m	10 m
buiten het agrarisc h bouwvla k	1 m	Niet toegestaa n	Niet toegestaa n	Niet toegestaa n	Niet toegestaan	1 m

met dien verstande dat:

- voor zonnepanelen die direct zijn verbonden met de grond de oppervlakte maximaal 1.000 m² en de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen en uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;

- b. voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;
- c. voor het weerstation de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- d. voor paddocks de bouwhoogte maximaal 1,7 m mag bedragen.

3.2.5 teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen maximaal 1.000 m² mag bedragen.
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal 4,5 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2,5 meter mag bedragen, met uitzondering van hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 3. de (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen permanent zijn toegestaan.

3.2.6 paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte maximaal 1.200 m² mag bedragen, met dien verstande dat bij gebruiksgerichte en productiegerichte paardenhouderijen de oppervlakte maximaal 4.000 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van omheiningen maximaal 1,7 m mag bedragen;
- c. de afstand van de paardenbak tot het bijbehorende agrarisch bouwvlak maximaal 50 m mag bedragen;
- d. de afstand tussen de rand van de paardenbak en bedrijfs- en/of plattelandswoningen en/of tuinen van derden minimaal 30 m moet bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
- f. het aantal lichtmasten maximaal 4 mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 afwijken voor mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten buiten het agrarisch bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor de bouw van mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten buiten het agrarisch bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. mestopslagplaatsen en/of sleufsilo's en/of kuilvoerplaten direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten maximaal 1.000 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten maximaal 2,5 m bedraagt;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
- f. sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

3.4.2 afwijken voor hogere mestsilo's

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 ten behoeve van het bouwen van mestsilo's tot een hoogte van maximaal 10 meter onder de voorwaarde dat de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

3.4.3 afwijken voor verplaatsing van een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b voor herbouw van (een) bestaande woning(en) op een andere plaats dan de bestaande woning. Er kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat:

- a. de woning op maximaal 20 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- d. op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- e. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na de datum van gereedmelding van de nieuwe woning;

3.4.4 afwijken voor het vergroten van de bedrijfs- of plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub c voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfs- of plattelandswoning tot een maximum van 1.000 m³ onder de voorwaarden dat:

- a. vast staat dat het aantal woningen niet toeneemt;
- b. de kenmerkende vorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft.

3.4.5 afwijken voor schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee buiten het agrarisch bouwvlak toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de bij het betreffende agrarisch bedrijf behorende gronden minimaal 5.000 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 5 m bedraagt;
- e. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.5.1 stikstof

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken of het laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
- b. van gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

3.5.2 omschakeling

Bij uitbreiding van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van vee op een bestaand agrarisch bouwvlak, al dan niet gepaard gaande met een vergroting van dat bouwvlak, is omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan.

3.5.3 bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie deel uit maakt van de bedrijfs- of plattelandswoning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaappleatsen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de bedrijfs- of plattelandswoning beslaat met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3.5.4 productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit

Productiegebonden detailhandel is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de ruimte voor productiegebonden detailhandel maximaal 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m²;
- b. een zelfstandige vorm van detailhandel niet is toegestaan.

3.5.6 kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit

Een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het kampeerterrein ruimte mag bieden aan maximaal 25 kampeermiddelen;
- b. ten behoeve van het kamperen alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
- c. uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak het bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan tot een goothoogte van 3 maximaal meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- d. van 15 maart tot 31 oktober het kampeerterrein in gebruik mag worden genomen; buiten deze periode dient het kampeerterrein volledig te zijn ontruimd.

3.5.7 horeca, categorie 1 als nevenactiviteit

Een horecabedrijf, categorie 1 is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan onder de voorwaarden dat;

- a. de oppervlakte van de ruimte voor de horecabedrijf maximaal 100 m² bedraagt;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de ondernemer van de bijbehorende hoofdactiviteit;
- c. een zelfstandige vorm van horeca niet is toegestaan.

3.5.8 verbod meerdere bouwlagen voor niet grondgebonden veehouderij

Als een met de bestemming strijdig gebruik wordt aangemerkt: het gebruiken van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een niet grondgebonden veehouderij, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op pluimveehouderijen.

3.5.9 aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
- b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. een zelfstandige vorm van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 afwijken voor mestvergisting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van een biogasinstallatie voor mestvergisting, onder de voorwaarden dat:

- a. het mest betreft dat op het eigen bedrijf is geproduceerd en tot een maximum van 25.000 ton mest per jaar;
- b. de activiteiten uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak plaatsvinden;

- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
- f. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

3.6.2 afwijken voor kwekerijen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van kwekerijen, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
- e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

3.6.3 afwijken voor een kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een nieuw kleinschalig kampeerterrein onder de voorwaarden dat:

- a. het kampeerterrein binnen een bouwvlak of direct aansluitend bij het bouwvlak ligt;
- b. het aantal kampeermiddelen maximaal 25 is;
- c. alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
- d. uitsluitend binnen het bouwvlak niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en bouwwerken geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- e. van 15 maart tot en met 31 oktober het kampeerterrein in gebruik mag worden genomen; buiten deze periode dient het kampeerterrein volledig te zijn ontruimd;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
- h. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

3.6.4 afwijken voor een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van het gebruiken van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning onder de voorwaarden dat:

- a. er minimaal één bedrijfswoning binnen het betrokken agrarisch bouwvlak in gebruik blijft als bedrijfswoning;

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende, buiten het betreffende agrarische bouwvlak liggende, bestemmingen en functies;
- c. geen onaanvaardbaar woon- en/of leefklimaat voor de plattelandswoning ontstaat als gevolg buiten het agrarisch bouwvlak gelegen (agrarische) bedrijven;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid oplevert voor het realiseren van een andere (nieuwe) bedrijfswoning;
- e. ter plaatse sprake dient te zijn van een goede luchtkwaliteit, hetgeen moet blijken uit een door de initiatiefnemer in te dienen luchtkwaliteitsonderzoek dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag;
- f. de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing blijven.

3.6.5 afwijken voor een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.3 voor het toestaan van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw mits dit bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de bijbehorende bedrijfswoning.

3.6.6 afwijken voor nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het uitsluitend als nevenactiviteit als bedoeld in bijlage 2 gebruiken van bebouwing binnen een agrarisch bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt, met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) activiteiten maximaal 750 m² is toegestaan;
- b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- f. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden.

3.6.7 afwijken voor een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak met een maximum van 50 m².
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 veranderen agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het agrarisch bouwvlak te wijzigen. De wijziging wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. geen gebouw door de gewijzigde vorm buiten het bouwvlak komt te liggen;
- d. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- i. de stikstofbepaling zoals opgenomen in artikel 3.5.1 onverkort van toepassing is.

3.7.2 vergroten agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven alsmede niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijven en een niet-grondgebonden (melk)rundveetakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het agrarisch bouwvlak te vergroten ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven onder de voorwaarden dat:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf die dient te worden aangetoond;
- b. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- c. de totale oppervlakte van het agrarisch bouwvlak maximaal 3 ha mag bedragen;
- d. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- i. de stikstofbepaling zoals opgenomen in artikel 3.5.1 onverkort van toepassing is.

3.7.3 vergroten agrarisch bouwvlak ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het agrarisch bouwvlak te vergroten ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijven. De wijziging wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf die dient te worden aangetoond;
- b. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- c. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;

- d. de maximale oppervlakte ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven of veehouderijtakken maximaal 1 ha mag bedragen;
- e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies
- i. de stikstofbepaling zoals opgenomen in artikel 3.5.1 onverkort van toepassing is.

3.7.4 functieverandering naar wonen binnen het agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
- b. minimaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt.

Indien minder dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan deze eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.

De sloopverplichting is niet van toepassing op Rijks- of gemeentelijk monumenten en op gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben. Gebouwen die zijn aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument en gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben, worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.

- c. uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak worden betrokken in de wijziging;
- d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

3.7.5 functieverandering naar wonen binnen het agrarisch bouwvlak met aanpassing bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waardoor, naast de bestaande bedrijfswoning, één extra vrijstaande woning kan worden gebouwd onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
- b. alle bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij de gebouwen zijn aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument dan wel een aanduiding 'karakteristiek' hebben;
- c. uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak worden betrokken in de wijziging;
- d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;

- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- f. op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt.

3.7.6 functieverandering naar werken binnen het agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak, te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
- b. minimaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt.
Indien minder dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan deze eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.
De sloopverplichting is niet van toepassing op Rijks- of gemeentelijk monumenten en op gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben. Gebouwen die zijn aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument en gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben, worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.
- c. bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die daar voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder daaraan gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de oppervlakte voor bedrijfsdoeleinden niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) activiteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Gebied functie	Overige gronden
verblijfsrecreatie	900 m ²
dagrecreatie	900 m ²
zorg	900 m ²
opslag	750 m ²
overige nevenactiviteit	750 m ²

- e. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;
- f. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- g. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- h. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
- i. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

5.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

5.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
- b. de verticale diepte kelders en andere ondergrondse bouwwerken is maximaal 3,5 meter;
- c. ondergronds bouwen is niet toegestaan onder recreatieverblijven.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g. het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;
- h. het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;

- j. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- k. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- l. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 6.2 Parkeren

- a. Om een nieuwe kraamstal in gebruik te nemen dienen binnen het bouwvlak in ieder geval 6 parkeerplaatsen aanwezig te zijn en in stand te worden gehouden.
- b. Het gebruiken of laten gebruiken van een nog nieuw te bouwen kraamstal, als bedoeld onder lid a, geldt dat aangetoond dient te worden middels een situatietekening bij de bouwaanvraag dat op het erf in de gevraagde parkeergelegenheid van 6 parkeerplaatsen wordt voorzien.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 sub a en b en worden toegestaan dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwperceel, hetgeen met een parkeeronderzoek aangetoond dient te worden.

Artikel 6.3 Voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing

- 1. Het gebruiken of laten gebruiken van de nog (nieuw) te bouwen kraamstal binnen de bestemming “Agrarisch” is slechts toegestaan:
 - a. indien de landschappelijke inpassing uiterlijk binnen 2 jaar na oplevering van de nieuw te bouwen kraamstal, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 van de planregels, is aangelegd.
 - b. Zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 4 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 6.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in artikel 8.3, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 van de planregels.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

7.1.1 afmetingen

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

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%

van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;

- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m. Een afwijking van de hoogte van wieken van grootschalige windmolens kan pas worden verleend indien is aangetoond dat het functioneren van de radarinstallaties niet in onevenredige mate wordt verstoord.

7.1.2 gebouwen voor nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

7.1.3 schuilgelegenheid of veldschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken in de vorm van een schuilgelegenheid voor dieren of veldschuur onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende gronden minimaal 10.000 m² bedraagt;
- b. daardoor de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden aangetast;
- c. het niet betreft gronden met de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- d. maximaal één schuilgelegenheid op de bijbehorende gronden wordt gebouwd.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 15 m²;
- b. de goothoogte is maximaal 3 m en de bouwhoogte is maximaal 4,5 m.

7.1.4 woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het splitsen van een bestaande woning ten behoeve van een tweede zelfstandige woning. Er kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat de af te splitsen woning:

- a. voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld aan een verblijfsobject in de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;

- b. het verblijfsobject voor de vaststelling van het bestemmingsplan is geregistreerd als een verblijfsobject in de basisregistratie gebouwen;
- c. niet ten koste gaat van woningbouwcontingent.

7.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 7.1 is slechts toegestaan, onder de aanvullende voorwaarden dat:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen zijn.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 algemeen

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:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 algemeen

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

9.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Rabelingstraat 10, Silvolde'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Lijst van neven- en hoofdactiviteiten

Bijlage 3 Compensatieregels

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan