Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9

Gemeente Eemnes

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Regels

Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9

24-01-2023

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **19**
Artikel 3 Agrarisch - 2 19
Artikel 4 Bos 23
Artikel 5 Tuin 25
Artikel 6 Wonen 27
Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting 31

Hoofdstuk 3 Algemene regels **35**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 35
Artikel 9 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 37
Artikel 10 Algemene bouwregels 39
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 41
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 43
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **47**
Artikel 14 Overgangsrecht 47
Artikel 15 Slotregel 49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9' met identificatienummer NL.IMRO.0317.EMSPHRijksweg7en9-On01 van de gemeente Eemnes;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.7 aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in categorie 1 genoemde bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door een bewoner in of bij een woonhuis kan worden uitgeoefend en waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.9 achtergevellijn:

de achterste gevel of het verlengde daarvan van een hoofdgebouw;

1.10 afvalinzamel-, en scheidingsdepot en groothandel in afvalstoffen

Inzamelbedrijf met opslag, overslag en het bewerken middels sorteren, (af)zeven en scheiden van buiten de inrichting afkomstige afvalstoffen, bulkgoederen en (half)producten, te behoeve van nuttige toepassing elders, die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een categorie 3.2 zoals bedoeld in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering";

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; uitgezonderd zijn: paardenfokkerij, paardenbedrijf en manege;

1.12 agrarisch hobbybedrijf

een bedrijf met agrarische activiteiten waarvan de ondernemer geen of slechts ondergeschikte inkomsten heeft;

1.13 agrarisch loonbedrijf:

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

1.14 amfitheater:

rond of ovaal theater met oplopende bankenrijen;

1.15 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relicten);

1.16 bebouwing:

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

1.17 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie (maximaal 6 bedden) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 2 aaneengesloten weken) met het serveren van ontbijt. Een bed and breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren/bewoners van het betreffende huis. Bed and breakfast is een nevenfunctie naast wonen of de agrarische functie. Reclameuitingen en detailhandel zijn niet toegestaan;

1.18 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 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;

1.20 (bruto) vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of de aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.21 bestaande situatie:

a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning/ omgevingsvergunning;
b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

c. ten aanzien van de perceeloppervlakte: de perceeloppervlakte die op 25 januari 2016 aanwezig was.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.25 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw (niet voor bewoning bestemd);

1.26 bijzonder agrarisch bedrijf:

a. proefbedrijf;
b. insectenkwekerij;
c. wormen en madenkwekerij;
d. viskwekerij;

1.27 bos:

een terrein met daarop begroeiing van groepen bomen met daarbij behorende ondergroei van planten waarop o.a. bosbouw wordt uitgeoefend;

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwlaag:

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

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; bouwpercelen welke zijn verbonden middels de aanduiding 'relatie' worden beschouwd als één bouwperceel;

1.32 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

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

1.35 busbaan:

vrijliggende of aanliggende rijbaan, bestemd voor het openbaar vervoer;

1.36 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.37 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.38 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;

1.39 dienstwoning:

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

1.40 dierenpension:

al dan niet openbare instelling die beschikt over de gepaste inrichting om onderdak en nodige zorgen te verschaffen aan verloren, achtergelaten, verwaarloosde, in beslag genomen of verbeurdverklaarde dieren en/of tijdelijk verblijf van huisdieren;

1.41 extensief recreatief medegebruik:

vorm van recreatief gebruik, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden, watersport en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.42 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting door toedoen van menselijke activiteiten;

1.45 geluidsgevoelige functies:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.46 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.47 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.48 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.49 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.50 hooiberg:

bouwwerk ten behoeve van het opslaan van hooi;het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; het verstrekken van nachtverblijf of het uitoefenen van detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.52 hovenier:

een bedrijf dat is gericht op het kweken van planten en siergewassen en op het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen; het uitoefenen van detailhandel wordt hieronder niet begrepen;
HOV-halte:

1.53 HOV-halte:

een halte voor hoogwaardig openbaar vervoer met bijbehorende parkeervoorzieningen (P&R), abri's en bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.54 kantine:

ondergeschikt verblijfslokaal ten behoeve van de recreatieve voorzieningen waar men consumpties kan kopen en nuttigen;

1.55 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

1.56 kas:

gebouw met (schuinliggende) glasramen niet zijnde een kwekerij en/of tuincentrum;

1.57 KNA conform archeologisch onderzoeksrapport:

archeologisch onderzoek, uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.58 kuilvoerplaat:

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een gesloten (doorgaans betonnen) vloer ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.59 kunstwerk:

een civieltechnische constructie;

1.60 kwekerij:

bedrijfsactiviteit waar bedrijfsmatig bomen, heesters en/of planten worden gekweekt, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt; het uitoefenen van detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.61 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.62 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, onderwijs- en sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.63 manege:

een bedrijf gericht op het geven, dan wel faciliteren van paardensport-instructie, alsmede het geven van gelegenheid tot het (recreatief) stallen, houden en/of berijden van paarden, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca-activiteiten, verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden en andere evenementen;

1.64 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.65 mestopslag:

opslag van mest in de vorm van mestsilo’s en mestbassins;

1.66 monument:

alle vervaardigde onroerende zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden en welke zijn ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet Erfgoedwet of -verordening vastgestelde registers;

1.67 natuurlijke waarden:

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied;

1.68 ondergeschikte nevenactiviteit:

het in verband met een andere hoofdactiviteit uitoefenen van activiteiten in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het uitoefenen van de bedoelde andere activiteiten alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit;

1.69 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

op- en afrit:

1.70 op- en afrit:

rijstrook met beperkte lengte waarop bestuurders snelheid kunnen maken c.q. snelheid kunnen minderen om in- dan wel uit te voegen op de auto(snel-)weg, als aansluiting op het onderliggende wegennetwerk;

1.71 opnamestudio:

een ruimte voor radio- en televisieopnamen;

1.72 opslag:

het (bedrijfsmatig) opslaan van goederen en materieel;

1.73 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om een grondoppervlak te overkappen;

1.74 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk onoverdekt terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.75 paardenbedrijf:

een niet op agrarische productie gericht bedrijf gericht op het houden, stallen africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, een en ander niet zijnde een manege;

1.76 paardenfokkerij:

het bedrijfsmatig, op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

1.77 paardenhouderij:

niet bedrijfsmatige activiteit gericht op het bieden van stallingsruimte voor meer dan 5 paarden, alsmede op het trainen, africhten en/of verzorgen van paarden, een en ander niet zijnde een manege;

1.78 paardenstalling:

niet bedrijfsmatige activiteit gericht op het bieden van stallingsruimte voor ten hoogste 5 paarden, alsmede op het trainen, africhten en/of verzorgen van paarden, een en ander niet zijnde een manege;

1.79 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.80 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.81 recreatiewoning:

een gebouw, al dan niet met een vaste fundering, voor verblijfsrecreatie, waarvan de gebruikers hun vaste woon- en verblijfplaats elders hebben en bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond; hieronder vallen tevens alle recreatieverblijven die voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit (woonfunctie bestaande bouw) en die niet aangemerkt kunnen worden als een stacaravan of chalet;

1.82 rijbaan:

een aaneengesloten gedeelte van de verharding, al dan niet ingedeeld in rijstroken, bestemd voor het rijdend verkeer;

1.83 rijstrook:

het deel van een rijbaan dat de breedte heeft van een voertuig, plus enige speling aan beide zijden;

1.84 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.
Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.85 stoeterij:

een bedrijf dat is gericht op het fokken en verzorgen van paarden;

1.86 theehuis:

uitspanning in het buitengebied die dienst doet als pleisterplaats voor dagrecreatie, waar thee en andere dranken alsmede kleine spijzen verkrijgbaar zijn, geen restaurant zijnde;

1.87 trekkas:

kas waarin men planten of bloemen trekt;

1.88 tuincentrum:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van tele van gewassen, alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen;

1.89 verbeelding:

de kaart van het bestemmingsplan Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9, met het nummer NL.IMRO.0317.EMSPHRijksweg7en9-On01;

1.90 verticale splitsing:

het verdelen van een perceel of woning in twee kleinere afzonderlijke kadastrale percelen c.q. woningen;

1.91 volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.92 voorgevel:

de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar openbaar gebied gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.93 waterkering:

natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie;

1.94 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.95 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.96 woonschip:

elk vaar- en/of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of, te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen;

1.97 zorgboerderij

een boerderij waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking begeleid locatiegebonden agrarisch of landschappelijk georiënteerde werkzaamheden verrichten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 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. Dakoverstekken waarvan de verticale projectie niet meer bedraagt dan 60 cm, worden niet meegerekend; indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 60 cm, dient het meerdere wel te worden meegerekend. Een dakoverstek, rustend op kolommen, wordt in ieder geval gerekend als bebouwd oppervlak, gemeten aan de buitenzijde van die kolommen.

2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- bij aan een dijk gelegen woningen, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de naar de weg toegekeerde zijde;

- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden, tenzij anders weergegeven, ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Voor zonnecollectoren en zonnepanelen geldt dat deze buiten beschouwing mogen worden gelaten, mits de diepte niet meer dan 0,85 meter vanaf de gevel bedraagt, tot een hoogte van 3 meter vanaf het maaiveld. Daarboven mag de diepte niet meer dan 0,5 meter vanaf de gevel bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder in ieder geval begrepen het behoud en/of herstel van kavelbeplantingen, oever- en slootvegetaties en verkavelingspatronen;
c. paardenstalling;
d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
e. een tuincentrum als ondergeschikte nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
f. extensief recreatief medegebruik;
g. water;
h. behoud en/of herstel van bestaande waardevolle houtwallen, bomen en boomgroepen;
i. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. bouwwerken;
k. oppervlakteverhardingen.

In de bestemming is ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In de bestemming is ten hoogste één paardenbak per bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 30 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt. Een paardenbak wordt opgericht achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het hoofdgebouw, binnen het bouwvlak of, indien hiervoor binnen het bouwvlak geen ruimte is, direct aansluitend bij het bouwvlak. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m².

Opslag van (agrarische) producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan op een oppervlakte van in totaal 20 m² aansluitend aan en loodrecht achter de bedrijfsbebouwing, tot een maximale hoogte van 3 m.

In de bestemming zijn stapmolens niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de volgende regels gelden:
   ~~1. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief ondergrondse bebouwing, mag niet meer bedragen dan 600 m³;~~
   ~~2. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;~~
   ~~3. bij de bedrijfswoning mag ten hoogste 60 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m, mits gesitueerd achter de voorgevelrooilijn;~~

4. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 40% van het bouwvlak, tenzij op de verbeelding een ander percentage is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' of tenzij een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen per bouwvlak is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
5. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m, tenzij op de verbeelding een andere maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkas' zijn twee trekkassen toegestaan met een oppervlakte van elk maximaal 250 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m;
7. hooibergen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte 9 m bedraagt;

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. kuilvoerplaten zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, dan wel direct aansluitend daaraan;
   2. per bouwvlak is ten hoogste één mestopslag toegestaan, met een inhoud van maximaal 25 m³ en een maximale bouwhoogte van 2 m, mits de bouw of aanleg in ruimtelijke samenhang met (direct aansluitend bij) bestaande bebouwing plaatsvindt;
   3. silo's en monomestvergisters zijn niet toegestaan;
   4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
   5. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;
   6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zowel binnen als buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

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

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden en open karakter van de gronden;
b. landschappelijke inpassing, waartoe schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de BEL commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. in lid 3.2 voor het bouwen van transparante paardenbakomheiningen en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, waarbij geldt dat:
   1. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
   2. de bouwhoogte van lichtmasten minimaal 3 m en maximaal 4 m mag bedragen, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt.
b. in lid 3.2, sub b onder 4 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot ten hoogste 2 m, mits de erf-/terreinafscheiding voor 50% transparant is en mits dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Hiertoe dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.6 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een paardenfokkerij;
b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor containerteelt.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden in kolom A, alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten tot maximaal 150 m², waarbij geldt dat parkeren op eigen terrein plaats vindt met een maximum van 10 parkeerplaatsen.

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden in kolom B, alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten tot maximaal 150 m², mits:
   1. de nevenactiviteiten een relatie hebben met het agrarische bedrijf;
   2. de nevenactiviteiten plaatsvinden binnen bestaande bedrijfsgebouwen;
   3. parkeren op eigen terrein plaats vindt met een maximum van 10 parkeerplaatsen.

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het in de bedrijfsgebouwen uitoefenen van een bijzonder agrarische bedrijf als neventak, tot een oppervlakte van maximaal 500 m², mits parkeren plaats vindt op eigen terrein.

d. In de afweging voor de onder a t/m c bedoelde afwijkingen worden in elk geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid respectievelijk de verkeersaantrekkende werking;
   3. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid;
   4. de eisen ten aanzien van de landschappelijke waarden van het gebied.

e. Bij toepassing van de onder a en b bedoelde afwijkingen geldt dat, indien voor hetzelfde bouwperceel van beide afwijkingsmogelijkheden gebruik wordt gemaakt, de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden niet meer mag bedragen dan 150 m^2.

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

Het bepaalde in Artikel 9 is van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 2, ten behoeve van vergroting van de golfbaan, met inachtneming van het volgende:

a. Bij herverdeling van de binnen het wijzigingsgebied gelegen functies, waaronder de kwekerij, gelden de volgende regels:
   1. van de te wijzigen gronden mag ten hoogste 50% worden bestemd voor 'Sport' ten behoeve van de golfbaan;
   2. de overige gronden worden bestemd tot Agrarisch - 2, met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
   3. binnen de gronden met de bestemming Agrarisch - 2 mag een bouwvlak worden opgenomen ten behoeve van een tuincentrum als ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste de bestaande oppervlakte van het binnen het wijzigingsgebied gelegen bouwvlak mag bedragen. Binnen dit bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gerealiseerd ter vervanging van de huidige bedrijfswoning, met een inhoud van ten hoogste 600

m^3;

4. na wijziging in de bestemmingen 'Sport' en 'Agrarisch - 2' worden de regels als omschreven in artikel 17 van het bestemmingsplan 'Buitenrand, partiële herziening 2017' (NL.IMRO.0317.BPphBuitenrand2017-Va01) respectievelijk artikel 3 van dit plan, voor zover van toepassing, van kracht, met dien verstande dat op de gronden met de bestemming 'Sport' uitsluitend bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, mogen worden gebouwd;

b. Bij verplaatsing van de binnen het wijzigingsgebied gelegen functies, waaronder de kwekerij, naar elders gelden de volgende regels:
   1. de te wijzigen gronden mogen volledig worden bestemd voor 'Sport' ten behoeve van de golfbaan;
   2. na wijziging in de bestemming 'Sport' worden de regels als omschreven in artikel 17 van het bestemmingsplan 'Buitenrand, partiële herziening 2017' (NL.IMRO.0317.BPphBuitenrand2017-Va01), voor zover van toepassing, van kracht, met dien verstande dat op de gronden met de bestemming 'Sport' uitsluitend bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, mogen worden gebouwd;

c. het bepaalde in artikel 13.1 is van kracht.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bos en houtopstanden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende landschaps- of natuurwaarden;
c. een paardenstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paardenstal';
d. een caravanstalling voor ten hoogste 32 caravans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
e. water, waterbeheer en waterberging;
f. behoud en/of herstel van waardevolle houtwallen en boomgroepen, ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
g. extensief recreatief medegebruik;
h. onverharde paden.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:
a. binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens:
   1. één paardenstal met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 m en 7 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paardenstal';
   2. één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een goothoogte van ten hoogste 3 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen toegestaan';
b. binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zendmast voor telecommunicatie toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 36 m;
   2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dagrecreatie 1' is één gebouw toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 18,5 m², een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m ten behoeve van dagrecreatief gebruik, geen nachtverblijf zijnde; .

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de bescherming van de bos- en houtopstanden nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Het bepaalde in Artikel 9 is van toepassing.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

a. de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. in afwijking van sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per perceel, bij een bijbehorende woonschepenligplaats, één bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelbouwgrens en paardenbakomheiningen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
d. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m;
f. het bouwen van overkappingen is niet toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. in lid 5.1 en toestaan dat in de bestemming ten hoogste één paardenbak per perceel wordt gerealiseerd, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen' behorende bij hetzelfde perceel nog geen paardenbak is gerealiseerd, de afstand tot omliggende woningen minimaal 30 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen terrein maximaal 10 m bedraagt. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m². Een paardenbak dient te worden opgericht achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 18.2 voor het bouwen van transparante paardenbakomheiningen en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, waarbij geldt dat:
    1. De bouwhoogte van paardenbakomheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
    2. De bouwhoogte van lichtmasten minimaal 3 m en maximaal 4 m mag bedragen, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt.
b. in lid 5.2 onder c voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning tot ten hoogste 2 m, mits de erf-/terreinafscheiding voor 50% transparant is.

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

Het bepaalde in Artikel 9 is van toepassing.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', bescherming, instandhouding en herstel van waardevolle cultuurhistorische waarden;
c. een geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
d. een theehuis als ondergeschikte nevenfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theehuis';
e. de uitoefening van een aan- huis- verbonden beroep en een aan- huis- verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit,
f. terreinen en parkeervoorzieningen;
g. (ontsluitings)wegen en paden;
h. groenvoorzieningen;
i. behoud en/of herstel van bestaande waardevolle houtwallen, bomen en boomgroepen;
j. watergangen;
k. nutsvoorzieningen;
l. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:
m. bouwwerken.

Het doel 'wonen' is beperkt tot één woning per bestemmingsvlak, tenzij middels een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding een hoger aantal woningen als maximum is aangeduid, in welk geval dat aantal als maximum aantal woningen geldt. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is dit aantal uitsluitend in de vorm van halfvrijstaande woningen toegestaan. Bij bestemmingsvlakken die gekoppeld zijn middels de aanduiding 'relatie' mag de woning uitsluitend worden opgericht in het bestemmingsplan waarin de bestaande woning aanwezig is.

In de bestemming is ten hoogste één paardenbak per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Tuin' behorende bij hetzelfde perceel nog geen paardenbak is gerealiseerd, de afstand tot omliggende woningen minimaal 30 m bedraagt en de afstand tot bebouwing op eigen perceel maximaal 10 m bedraagt. Een paardenbak wordt opgericht achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m².

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:
a. de woningen dienen geheel binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd, behoudens het bepaalde onder sub b. Indien binnen de bestemming een bouwvlak is opgenomen, dient de woning, inclusief aan- en uitbouwen, geheel binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. overschrijding van de bestemmingsgrens is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, luifels en erkers; voor deze ondergeschikte bouwdelen geldt dat deze bouwdelen een diepte mogen hebben van maximaal 1,5 m, een breedte van maximaal 60% van de desbetreffende gevel en een hoogte van maximaal 3,2 m gerekend van de onderzijde tot de bovenzijde van het bouwdeel. Deze overschrijding van de bouwgrens is niet toegestaan bij woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
c. het oprichten van gebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning is niet toegestaan, met uitzondering van toegangsportalen, erkers en naar de aard daarmee gelijk te stellen aanbouwen; voor deze aanbouwen geldt dat deze bouwdelen een diepte mogen hebben van maximaal 1,5 m, een breedte van maximaal 60% van de desbetreffende gevel en een hoogte van maximaal 3,2 m gerekend

van de onderzijde tot de bovenzijde van het bouwdeel;

d. de woningen worden met kap gebouwd, met dien verstande dat bestaande plat afgedekte bebouwing is toegestaan, in welk geval de maximale bouwhoogte gelijk is aan de goothoogte;
e. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt tenminste 3 m;
f. de inhoud van een woning, exclusief kelders, bedraagt maximaal de bestaande inhoud ten tijde van inwerkingtreding van het plan, met dien verstande dat voor een woning met een inhoudsmaat kleiner dan 600 m^3, niet zijnde een gemeentelijk monument, een vergroting van maximaal 20% is toegestaan, tot een inhoudsmaat van maximaal 600 m^3, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4;
g. de goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere (m)- en bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' mag de inhoud van één van beide ter plaatse toegestane woningen, het dichtst bij de achterste perceelsgrens gelegen, exclusief aan- en uitbouwen en kelders, ongeacht het bepaalde in sub f, niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding aangegeven volume. Van deze woning mag, in afwijking van sub g, de maximale goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
i. aan- en uitbouwen aan de zij- en/of achtergevel van woningen mogen een maximale diepte hebben van 5 m, gemeten vanaf de betreffende zij- of achtergevel, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
j. bijgebouwen en overkappingen bij woningen mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 60 m^2 en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwmogelijkheden' niet meer mag bedragen dan 3 m;
k. in afwijking van het bepaalde onder sub j mogen bijgebouwen bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - extra bijgebouwen' een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 150 m^2 en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m;
l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en paardenbakomheiningen mag niet meer bedragen dan 1 m, indien deze zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel en 2 m indien deze daarachter zijn gelegen;
m. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- landschappelijke inpassing;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van gebouwen in die zin dat aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen 3 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd, alsmede 3 m uit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m^2 en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. in lid 6.2 sub f ten behoeve van het vergroten van de inhoud van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mits:
    1. een schriftelijk positief advies is ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
        - het bebouwingsbeeld;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- de woonsituatie.

b. in lid 6.2 sub l voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning tot ten hoogste 2 m, mits de erf-/terreinafscheiding voor 50% transparant is en mits dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Hiertoe dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

c. in lid 6.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m² extra ten opzichte van de genoemde maximale oppervlakte, ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;

d. in lid 6.2 voor het bouwen van transparante paardenbakomheiningen en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken, waarbij geldt dat:
   1. De bouwhoogte van paardenbakomheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
   2. De bouwhoogte van lichtmasten minimaal 3 m en maximaal 4 m mag bedragen, met dien verstande dat de afstand tot omliggende woningen minimaal 50 m bedraagt.

e. in lid 6.2 voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m² aan bijgebouwen en overkappingen, ten behoeve van het oprichten van gebouwen onder de kap van (voormalige) hooibergen tot een hoogte van 3 m vanaf peil;

f. in lid 6.2 voor overschrijding van het maximaal aantal toegestane m² aan bijgebouwen en overkappingen, ten behoeve van de bouw van een hooiberg ter plaatse van een teniet gegane hooiberg, onder de voorwaarde dat deze wordt gebouwd achter (het verlengde van) de brandmuur.

6.5 Specifieke gebruiksregels

a. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit , inclusief praktijkruimten, in de woning of bijgebouwen is toegestaan, met dien verstande dat:
   1. het bruto vloeroppervlak van het aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit niet meer bedraagt dan 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m²;
   2. de woonfunctie als overwegende functie op het desbetreffende perceel wordt gehandhaafd;
   3. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of een onevenredige toename van autoverkeer;
   4. voor zover het betrekking heeft op bijgebouwen er tenminste een grondgebonden berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is;
   5. er op eigen terrein voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen niet meer dan 10 mag bedragen;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, een aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit of voor het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden in kolom A, alsmede naar aard en omvang daarmee vergelijkbare nevenactiviteiten, tot een maximum vloeroppervlakte van 150 m^2. De overige voorwaarden zoals genoemd onder lid 6.5 blijven onverminderd van kracht.

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het verticaal splitsen van een woning, mits:
   1. het grondoppervlak van de woning (exclusief bijgebouwen) meer bedraagt dan 150 m²;
   2. splitsing geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven in het kader van afstandseisen op grond van de Wet milieubeheer.

Bij een gesplitste woning mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning bedragen, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. Bijgebouwen mogen met kap worden

gebouwd, waarbij de dakhelling niet minder dan 40° en niet meer dan 50° bedraagt.

c. In de afweging voor de onder a, b, c en d bedoelde afwijkingen bij omgevingsvergunning worden in elk geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.
   3. de waardevolle cultuurhistorische waarden en waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van gebouwen.

d. Bij toepassing van de onder a en b bedoelde afwijkingen geldt dat, indien voor hetzelfde bouwperceel gebruik wordt gemaakt van meerdere van deze afwijkingsmogelijkheden danwel van één of meerdere afwijkingsmogelijkheden de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst kleinschalige gebruiksmogelijkheden nooit meer mag bedragen dan 150 m^2.

Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

7.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 7.2.1 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.2.3 Uitzonderingen

Lid 7.2.1 en lid 7.2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m²;
c. een bouwwerk dat niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 7.2 van toepassing is;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
e. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
    1. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
    2. de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    3. ploegen, of
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Onderzoeksplicht

a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

7.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 7.3.3 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en/of in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

	andere werken								
	a	b	c	d	e	f	g	h	i
Gronden met de bestemming:									
Agrarisch - 2	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bos	x	x	x	-	x	-	-	x	-
Tuin	x	x	x	-	x	-	-	x	x

x omgevingsvergunningplichtig

- omgevingsvergunning niet van toepassing

andere werken:

a. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
b. het aanleggen van dammen en/of duikers en/of stuwen;
c. het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden, voor zover de Wet natuurbescherming of krachtens die wet vastgestelde voorschriften niet van toepassing zijn: onder rooien en beschadigen wordt hier tevens verstaan het verrichten van handelingen welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
d. het bebossen of anderszins beplanten met diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting en het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
e. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, uitgezonderd ten aanzien van agrarische bouwvlakken;
f. het tot stand brengen van ontploffingen in de bodem (seismologisch onderzoek);
g. het verrichten van proefboringen;
h. het eenmalig afgraven of ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
i. het aanplanten van opgaande struiken of heesters als erf- of perceelsafscheiding die:
    1. hoger zijn dan 1 m en aangeplant voor de voorgevelrooilijn van de woning;
    2. hoger zijn dan 2 m en aangeplant achter de voorgevelrooilijn van de woning.

9.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het andere werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. De werken of werkzaamheden mogen geen significant effect hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

9.3 Afweging

Bij de afweging als bedoeld in lid 9.2 wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.

9.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 is vereist voor:

a. andere werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
b. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
c. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
d. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep;
e. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen tot een oppervlakte van 50 m², behoudens binnen de bestemming Bos.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Onderkeldering/ondergrondse bebouwing

Onderkeldering / ondergrondse bebouwing is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse bebouwing en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

10.2 Bestaande bebouwing

Indien de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan afwijkt van het bepaalde in het plan, dan is de bestaande maatvoering maatgevend, mits deze maatvoering op een legale wijze tot stand is gekomen.

10.3 Bestaande maatvoering

a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw-/omgevingsvergunning, en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:
    1. bestaande maten die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
    3. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van hetgeen in Hoofdstuk 2 is bepaald mogen niet worden vergroot of verhoogd;
    4. ingeval van herbouw dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing is, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
    5. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het Hoofdstuk 2 niet van toepassing is.
b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die gebouwd zijn zonder of in afwijking van een vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.4 Zwembaden en jacuzzi's

Onoverdekte zwembaden en jacuzzi's zijn toegestaan binnen de bestemmingen Agrarisch - 2 , en Wonen. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden en jacuzzi's gelden de volgende regels:

a. per bouwperceel is één onoverdekt zwembad of jacuzzi toegestaan;
b. binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' mag een onoverdekt zwembad of jacuzzi uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
d. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad of jacuzzi bedraagt ten hoogste 15% van het perceel met een maximum van 50 m²;
e. een onoverdekt zwembad mag niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
f. een jacuzzi, met inbegrip van afdekking, mag niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitsteken;
g. de afstand tussen het onoverdekte zwembad of de jacuzzi en het hoofdgebouw ten minste 2,5 m bedraagt;
h. een onoverdekt zwembad of jacuzzi wordt gebouwd achter de achtergevellijn.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval beschouwd:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van zelfstandige bewoning;
c. het in enigerlei vorm buiten de bedrijfsgebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, anders dan bedoeld in lid 3.1
d. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een binnenbak;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines en zendmasten/antennemasten;
f. staanplaats voor onderkomens.

11.2 Uitzonderingen

Onder een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horecaterrein, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een omgevingsvergunning is verleend.

11.3 Afwijken bij een omgevingsvergunning

11.3.1 Caravanstalling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor stalling van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsgebouwen.

11.3.2 Opslag

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor opslag en bewaring van producten en goederen die verband houden met bedrijfsactiviteiten die ingevolge Hoofdstuk 2 toelaatbaar zijn, in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfsgebouwen.

11.3.3 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 indien strikte toepassing van deze bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsregels en toestaan dat wordt afgeweken van bestemmingsgrenzen ten behoeve van het beloop of het profiel van wegen en andere terreinen voor zover zulks bij de definitieve uitmeting in het terrein noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwhoogten en oppervlakten met maximaal 5% mogen worden overschreden, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
d. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
f. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. gebouwtjes niet worden bewoond:
    2. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³;
    3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
g. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. ingangspartijen;
    4. balkons en erkers.

mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;

h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, dit tot een maximum van 2 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijze van afwegen en toe te passen afwegingscriteria

Algemene criteria

Voor elke wijziging geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen, alsmede de luchtkwaliteit worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. de verkeersveiligheid;
c. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
d. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
e. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte met dien verstande dat bij kleinschalige gebruiksmogelijkheden bij (voormalige) agrarische bedrijven en woningen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven het aantal parkeerplaatsen niet meer dan 10 mag bedragen;
f. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
g. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt;
h. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
i. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
j. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
k. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
l. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Wet natuurbescherming, in acht te worden genomen. Middels een 'nee-tenzij' onderzoek dient te worden aangetoond dat de ontwikkelingen niet leiden tot een significante aantasting van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
m. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.

13.2 Omschakeling 'Agrarisch - 2' naar 'Natuur'

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, de gronden welke zijn bestemd als 'Agrarisch - 2', wijzigen ten behoeve van 'Natuur', onder de voorwaarde dat de desbetreffende gronden specifiek zijn verworven voor de realisering van de natuur- en landschapsfunctie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

14.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 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.

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 38.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Buitenrand 2012, partiële herziening Rijksweg 7 en 9.