

Oosteinde 3 Plattelandswoning

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch	14
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	25
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk3	Algemene regels	30
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 7	Algemene bouwregels	31
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 11	Overige regels	35
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	36
Artikel 12	Overgangsrecht	36
Artikel 13	Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oosteinde 3 Plattelandswoning met identificatienummer NL.IMRO.1916.Oosteinde3-VG01 van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen).

1.3 bestemmingsplan Landelijk Gebied:

het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Leidschendam-Voorburg, identificatienummer NL.IMRO.1916.lg2011.0010, door de raad vastgesteld d.d. 7 februari 2012, besluitnummers 670239 en 693319, gedeeltelijk onherroepelijk geworden d.d. 18 juli 2013.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning of een daarbij behorend bijgebouw door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft (gezien de aard, omvang en intensiteit), die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt niet verstaan een kleinschalig bedrijf aan huis.

1.5 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij een aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte.

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.9 achtergevel:

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel.

1.10 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf waarin geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede wordt begrepen het verkopen en/of leveren - als ondergeschikte activiteit - van goederen die verband houden met het ambacht.

1.11 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.12 archeologische deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag gestelde of te stellen kwalificaties.

1.13 archeologische verwachting:

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

1.14 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (cultuurhistorie).

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein (terrein met de bedrijfsbestemming), slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon of een gezin, die behoort bij de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of instelling op het perceel waar de woning zich bevindt, en waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op dat perceel.

1.18 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw.

1.19 bestaand:

de situatie (gebouw, gebruik, afstand, situering, oppervlakte etc.) zoals die rehtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.20 bestaand stedelijk gebied:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bevoegd gezag:

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven.

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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.25 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat gesitueerd is bij, in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde (bouw)perceel gesitueerd hoofdgebouw.

1.26 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.

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 cultuurhistorischewaarde:

de aan een structuur, terrein, gebied, object en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische en/of historisch-geografische karakteristiek.

1.33 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk.

1.34 daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.35 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.36 detailhandel:

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

1.37 dierenverblijf:

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden.

1.38 erf:

het gedeelte van het perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het -op het perceel gesitueerde- hoofdgebouw. Het een en ander met dien verstande dat wordt verstaan onder:

achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;

voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

zijerf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel(s).

1.39 erfafscheiding:

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis.

1.40 garage:

een tenminste aan drie zijden omsloten, overdekte ruimte, die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere motorvoertuigen, dan wel gebruikt wordt als een berging.

1.41 gebouw:

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

1.42 geluidbelasting:

de geluidbelasting vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarden van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder, zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.43 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel in Besluiten krachtens die wet.

1.44 gevellijn:

een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn die de ligging van de voorgevel(rooilijn) als bedoeld in voorgevel resp. voorgevel(rooi)lijn van een gebouw aanduidt.

1.45 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder dan wel Besluiten krachtens die wet.

1.46 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.47 hoofdmassa van een gebouw:

de massa van een (hoofd)gebouw, met uitzondering van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

1.48 huisvesting in verband met mantelzorg:

gebouw, of 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.

1.49 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.50 kinderboerderij:

een natuur-educatieve voorziening voor kinderen in de vorm van een boerderij met dieren, waarbij ook op kleine schaal productie, bewerking en verkoop van (eigen) boerderijproducten kan plaatsvinden.

1.51 kinderopvang:

het anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voorgezet onderwijs voor die kinderen begint.

1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bouwwerken) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.53 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.54 landschapsdeskundige:

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen, op het gebied van landschapsinrichting, landschapswaarden en daarmee samenhangende aspecten.

1.55 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.56 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.57 milieuplanologische effecten:

planologisch relevante effecten op het milieu ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, geluid en water.

1.58 nieuwe ontwikkeling:

ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan '2018 Standaard Bestemmingsplan Leidschendam-Voorburg'.

1.59 nota parkeernormen:

Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan '2018 Standaard Bestemmingsplan Leidschendam-Voorburg'.

1.60 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.61 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.62 pand:

een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is.

1.63 peil:

- indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen (maaiveld);
- indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk.

1.64 perceel:

een aaneengesloten stuk grond, al dan niet voorzien van bebouwing; een perceel kan samenvallen met een erf, maar kan ook meer omvatten.

1.65 perceelafscheiding:

een afscheiding op en rond een perceel.

1.66 plattelandswoning

een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

1.67 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het uitoefenen van een beroep (aan huis).

1.68 prostitutie:

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

1.69 prostitutiedoeleinden:

bedrijvigheid en/of activiteiten ten behoeve van een seksinrichting, raamprostitutie, thuisprostitutie, een escortbedrijf en andere vormen van prostitutie.

1.70 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar, activiteiten in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een bordeel of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.71 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.72 staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in bijlage 1 bij de regels is opgenomen en van deze regels deel uitmaakt.

1.73 streekproducten/ ambachtelijke producten:

goederen, voedsel en/of dranken, die met een specifieke naam in een bepaalde streek en/of op een ambachtelijke wijze worden gemaakt.

1.74 tuin:

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

1.75 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Oosteinde 3 Plattelandswoning bestaande uit: één kaartblad met het nummer NL.IMRO.1916.Oosteinde3-ON01 .

1.76 vloerafscheiding:

een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen.

1.77 voorbereidingsbesluit:

besluit waarbij toepassing is gegeven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.78 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.79 voorgevel:

de naar de weg gekeerde (oorspronkelijke) gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.80 voorgevel(rooi)lijn:

een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of water niet door bebouwing mag worden overschreden.

1.81 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet Geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterrein, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan.

1.82 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dan wel een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouding.

1.83 zijgevel:

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevels, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

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

2.2 bebouwingspercentage:

een percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.4 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, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch bedrijfscentrum ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- c. de uitoefening van andere nevenactiviteiten bij een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. het gebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen, waarbij de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober op de gronden mogen staan, met dien verstande dat ten hoogste 15 kampeermiddelen zijn toegestaan en deze binnen of direct aansluitend op het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;
- e. het houden van maximaal 4 paarden, hobbymatig of in pension, bij een kleinschalig of reëel grondgebonden agrarisch bedrijf, geen paardenfokkerij zijnde;

met de daarbij behorende:

- f. bebouwing;
- g. ontsluitingswegen/kavelwegen, paden en parkeerplaatsen;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in artikel 3 lid 1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde- Ecologie' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 en artikel 3 lid, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders over de noodzaak en doelmatigheid van de bebouwing advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- b. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied;
- c. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.2.2 Inrichting bouwvlak/agrarisch bedrijfscentrum

Bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 2.1 dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Voor de inrichting van het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het agrarisch bedrijfscentrum dient te worden gesitueerd in het bouwvlak en per bouwvlak mag één

- grondgebonden agrarisch bedrijf worden gevestigd;
- b. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
 - c. indien een bestaande dan wel voormalige bedrijfswoning op enig moment is of wordt verkocht, of een bedrijfssplitsing of enige daarmee gelijk te stellen transactie plaatsvindt of heeft plaatsgevonden, waarbij die bedrijfswoning is of wordt afgestoten, blijft die woning tellen als een bedrijfswoning;
 - d. voor zover ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan twee legale bedrijfswoningen in een bouwvlak aanwezig zijn, geldt dit aantal als maximum toegestane bedrijfswoningen;
 - e. de bebouwing dient zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande bebouwing te worden gesitueerd dan wel een functionele en/of ruimtelijke eenheid te vormen (het concentratiebeginsel);
 - f. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning;
 - g. (hobby)kassen zijn toegestaan.

3.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 2.1 geldt de volgende maatvoering:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen, of indien de bestaande inhoud meer dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. woningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;
- c. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
- d. paardenbakken en paddocks dienen qua grootte te worden afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering en/of het bouwvlak, met dien verstande dat een paardenbak niet groter mag zijn dan 20 m x 60 m;
- e. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag niet meer bedragen dan 18 m²;
- f. de doorsnede van mestlo's mag niet meer bedragen dan 25 m;
- g. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte (m)</i>	<i>max. bouwhoogte (m)</i>
bedrijfsgebouwen en woningen	6	10
overige gebouwen	3	6
bouwwerken voor mestopslag/ mestlo's	-	4
voeder/torensilo's/bio-gasinstallat ies	-	15
sleufsilo's	-	2,5
windmolens	-	6
verlichting/lichtmasten	-	4
hekwerk/omheining ten behoeve van een paardenbak/paddock	-	1,5
erf/ of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidings	-	1,2
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

- h. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling

en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in artikel 3 lid 2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken, in verband met:

- a. een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing op het agrarisch bouwperceel dan wel in het gebied;
- b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied, het agrarisch bouwperceel en/of ruimtelijke eenheid;
- c. het concentratiebeginsel, waarbij de bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat er sprake is van een functionele en/of ruimtelijke eenheid;
- d. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- e. geluidsaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

Het een en ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 medegebruik/deeltijdactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1, voor het verbouwen van bestaande bouwwerken dan wel voor ondergeschikte nieuwbouw ten behoeve van een medegebruik of deeltijdactiviteit als bedoeld in artikel 3 lid 1.1, artikel 3 lid 6.1 of artikel 3 lid 6.5. Voor bebouwing ten behoeve van dit medegebruik of deze deeltijdactiviteit gelden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid, de volgende regels:

- a. ten behoeve van het medegebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 onder g. of artikel 3 lid 6.1 is binnen het bouwvlak toegestaan: een gebouw voor sanitaire voorzieningen met een maximale oppervlakte van 100 m², voor zover deze voorziening niet binnen de bestaande gebouwen kan worden gerealiseerd;
- b. ten behoeve van een deeltijd-paardenpension als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 onder h., zijn toegestaan:
 1. binnen de bestaande bedrijfsgebouwen maximaal 15 paardenboxen;
 2. binnen of, indien een omgevingsvergunning is of wordt verleend, direct aansluitend op het bouwvlak, (een hekwerk/omheining voor) een paardenbak of paddock, met dien verstande dat de paarden- bak/paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering dan wel bouwvlak, waarbij de paardenbak niet groter mag zijn dan 20 m x 60 m;
 3. verlichting/lichtmast(en) bij een paardenbak, voor zover deze paardenbak gesitueerd is binnen het bouwvlak;
- c. ten behoeve van het houden van maximaal 4 paarden als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 onder f. zijn toegestaan maximaal 4 paardenboxen binnen de bestaande gebouwen en een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of paddock, indien zulks ten dienste is van het houden van die paarden en binnen het bouwvlak ruimte is voor een aanvaardbare inpassing van deze voorziening, met dien verstande dat:
 1. de paardenbak of paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van het bouwvlak;
 2. een paardenbak niet groter mag zijn dan 20 m x 60 m;
 3. de hoogte van het hekwerk/de omheining van de paardenbak of paddock niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- d. ten behoeve van het bieden van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 3 lid 6.5 onder a., mogen maximaal 4 recreatieve nachtverblijven met bijbehorende voorzieningen in de bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief woningen) worden gerealiseerd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van deze verblijven en voorzieningen niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- e. ten behoeve van andere deeltijdactiviteiten geldt het bepaalde in artikel 3 lid 6.5 en artikel 3.

3.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 3 lid 4.1 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. voor het medegebruik genoemd in artikel 3 lid 4.1 onder a., vaststaat dat dit medegebruik zal plaatsvinden in combinatie met een grondgebonden agrarisch bedrijf, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- b. voor de deeltijdactiviteiten genoemd in artikel 3 lid 4.1 onder b., vaststaat dat de betreffende deeltijdactiviteit deel zal uitmaken van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf en ondergeschikt zal zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 6, indien aan de orde, voor het betreffende medegebruik of de betreffende deeltijdactiviteit is of wordt verleend, waarbij het gebruik of de deeltijdactiviteit als bedoeld in dat lid is of wordt toegestaan;
- d. de bebouwing behorende bij het medegebruik of de deeltijdactiviteit ruimtelijk dan wel landschappelijk goed wordt ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- e. door het medegebruik of de deeltijdactiviteit geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
- f. ten behoeve van het medegebruik of de deeltijdactiviteit geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvindt;
- g. het medegebruik of de deeltijdfunctie geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
- h. de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het bouwperceel waar het medegebruik of de deeltijdfunctie gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van dat gebruik kan verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden, overeenkomstig de zonering opgenomen in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
- i. door het medegebruik of de deeltijdactiviteit geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- j. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door het medegebruik of de deeltijdactiviteit niet (onevenredig) worden belemmerd;
- k. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door het medegebruik of de deeltijdfunctie wordt veroorzaakt en parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- l. de wijze waarop aan het medegebruik of de deeltijdfunctie uitvoering wordt gegeven, past bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en niet leidt tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

3.4.3 Inrichting bouwvlak/ agrarisch bedrijfscentrum/ maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 en artikel 3 lid 2.3 ten behoeve van:

- a. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is of uit ruimtelijk oogpunt gewenst is;
- b. de uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte van intensieve agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, mits aangetoond wordt dat deze nevenactiviteit na uitbreiding ondergeschikt blijft aan de grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. de bouw van mestopslagvoorzieningen buiten het bouwvlak, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, waaronder begrepen logistieke en/of milieutechnische redenen.

3.4.4 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 3 lid 4.3 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. vaststaat dat de afwijking noodzakelijk dan wel gewenst is voor een doelmatige agrarische

bedrijfsvoering, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;

- b. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
- c. de afwijking en/of bebouwing dient ruimtelijk dan wel landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 8, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken (inclusief kassen) voor de opslag en stalling van goederen, materieel of andere zaken, anders dan overeenkomstig de bestemming;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en/of voorzieningen bestemd voor recreatief nachtverblijf voor permanente bewoning;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen of het realiseren een woonfunctie in (andere) bedrijfsgebouwen;
- d. het houden van paarden in pension als deeltijdactiviteit bij een kleinschalig grondgebonden agrarisch bedrijf of bij een paardenfokkerij;
- e. de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij of een stoeterij;
- f. het gebruiken van (een deel van) de gronden als (en/of voor de aanleg van een) paardenbak, voor zover ter plaatse geen paardenfokkerij is gevestigd;
- g. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een perceel dan wel het gebruik van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een perceel voor permanente bewoning;
- h. de uitoefening van een bedrijf/bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, anders dan overeenkomstig de bestemming;
- i. de uitoefening van horeca(bedrijf) en detailhandel, behoudens bedrijfsgebonden detailhandel;
- j. het plaatsen en geplaatst houden van aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in bouwwerken en onder overkappingen, anders dan een aanhanger of een auto voor eigen gebruik.

3.5.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan, het plaatsen en/of geplaatst houden van niet als bouwwerk aan te merken voorzieningen, ten behoeve van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering, zoals mestopslagvoorzieningen en sleufsilo's. Voor de plaatsing van deze voorzieningen geldt het concentratiebeginsel, waarbij de voorzieningen zoveel als mogelijk op de bestaande bebouwing dienen aan te sluiten en daarmee een functionele en/of ruimtelijke eenheid dienen te vormen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 juncto artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het medegebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen, waarbij maximaal 25 kampeermiddelen en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

3.6.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 3 lid 6.1 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. vaststaat dat dit medegebruik zal plaatsvinden in combinatie met een grondgebonden agrarisch bedrijf, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- b. dit medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- c. aan het bepaalde in artikel 3 lid 4.2 onder e. t/m l. wordt voldaan.

3.6.3 Kleinschalige opslag/stalling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.1, ten behoeve van het gebruik van een deel van de bestaande en binnen het bouwvlak gesitueerde bedrijfsgebouwen voor kleinschalige opslag/stalling, waaronder de stalling van kampeermiddelen.

3.6.4 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 3 lid 6.3 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. het gebruik uitsluitend stille opslag/stalling betreft;
- b. vaststaat dat het betreffende gebruik zal plaatsvinden in combinatie met en ondergeschikt zal zijn aan een grondgebonden agrarisch bedrijf, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- c. dit gebruik geen groter bedrijfsvloeroppervlak zal beslaan dan 150 m² en niet zal plaatsvinden in de openlucht, onder overkappingen, in kassen of daarmee vergelijkbare bebouwing;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen behorende bij het agrarisch bedrijf niet wordt vergroot, zolang de opslag plaatsvindt;
- e. aan het bepaalde in artikel 3 lid 4.2 onder d. t/m l. wordt voldaan.

3.6.5 Andere deeltijdactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 ten behoeve van het gebruik van een deel van de bestaande en binnen het bouwvlak gesitueerde agrarische bedrijfsgebouwen dan wel gronden, voor de uitoefening van een deeltijdactiviteit in de vorm van:

- a. recreatief nachtverblijf, waarbij er maximaal 4 recreatieve nachtverblijven met bijbehorende voorzieningen, in de bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief de bedrijfswoning) mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van deze verblijven en voorzieningen niet meer mag bedragen dan 250m²;
- b. een kleinschalig ambachtelijk bedrijf, zoals een kaasmakerij, riet- en/of vlechtwerkbedrijf, hoefsmederij, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak van dit bedrijf niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- c. een theetuin/-schenkerij: waarbij het bedrijfsvloeroppervlak en/of grondoppervlak van de theetuin/-schenkerij, niet meer mag bedragen dan 100m², inclusief bijbehorende voorzieningen;
- d. agrarische dagrecreatie, gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie, zoals workshops, kinderfeestjes, schoolexcursies;
- e. andere -hier niet genoemde- deeltijdactiviteiten die, gelet op de aard van deze activiteiten in relatie tot de landschappelijke waarden van het gebied en de effecten van die activiteiten op die waarden, in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf als passend zijn aangemerkt, met inachtneming van de daarbij aangegeven zonering.

3.6.6 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 3 lid 6.5 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. aan het bepaalde in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf ten aanzien van de deeltijdactiviteit wordt voldaan;
- b. vaststaat dat de betreffende deeltijdactiviteit deel zal uitmaken van de bedrijfsvoering van een grondgebonden agrarisch bedrijf en ondergeschikt zal zijn aan die bedrijfsvoering;
- c. vaststaat dat de deeltijdactiviteit geëxploiteerd zal worden door de agrariër of een andere bewoner van het agrarisch bedrijfscentrum;
- d. het (gezamenlijke) bedrijfsvloeroppervlak van de deeltijdactiviteit(en) per agrarisch bedrijfscentrum niet meer bedraagt dan 100 m², tenzij in artikel 3 lid 6.5 bij de betreffende activiteit anders is aangegeven;
- e. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen van het betreffende agrarische bedrijf niet wordt vergroot, zolang van de deeltijdfunctie aan de orde is, tenzij wordt aangetoond dat de gebouwen waarin deze functie wordt uitgeoefend vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet meer geschikt (te maken) zijn voor de agrarische functie;
- f. aan het bepaalde in artikel 3 lid 4.2 onder d. t/m l. wordt voldaan.

3.6.7 Paardenbak/paddock

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 voor het gebruik van een deel van de gronden als of voor de aanleg van een paardenbak of paddock in verband met het houden van paarden in pension, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1 onder b., onder c. en de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven gewenste inrichting van het erf/bouwperceel.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Verandering en/of vergroting bestemmingsvlak/bouwwlak

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd een bestemmingsvlak/bouwwlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3 te veranderen of te vergroten, door de bestemming van (een deel van) de gronden die aan dat bestemmingsvlak/bouwwlak grenzen, in de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 te wijzigen, met inbegrip van een bouwwlak.

3.7.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 3 lid 7.1 gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient vooraf te zijn aangetoond dat de gewenste wijziging noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de ter plaatste gevestigde dan wel te vestigen volwaardige of reële agrarische bedrijfsvoering, waarover burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- b. de oppervlakte van het bouwwlak mag na de wijziging niet groter zijn dan:
 1. 1,25 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwwlak) met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden';
 2. 1,5 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwwlak) met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- c. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, grenzend aan het bouwwlak;
- d. de bebouwing en/of voorzieningen dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, waarover burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij

- een landschapsdeskundige;
- e. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- f. de functie dan wel het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving mag door de wijziging niet worden belemmerd;
- g. er mag door de wijziging geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen worden veroorzaakt voor de omgeving.

3.7.3 Vestiging kinderopvang

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf met kinderopvang' (sa-11) aan een bestemmingsvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 toe te kennen, indien is komen vast te staan dat ter plaatse een kinderopvang wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) van bedrijfsvoering. Daarbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsvlak/bouwwlak te wijzigen naar een, voor de aard en omvang van de bedrijfsvoering gepaste omvang.

3.7.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 3 lid 7.3 gelden de volgende voorwaarden:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt, voor zover het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie passend is in het betrokken gebied, overeenkomstig de zonering, zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
- b. om de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijf te kunnen beoordelen, dient bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
- c. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijfsvoering dan wel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een agrarische deskundige en/of een deskundige op het gebied van kinderopvang;
- d. in het wijzigingsplan dienen de omvang van de kinderopvang en daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen te worden aangegeven, waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
- e. voor de (her)inrichting van het bouwperceel dient bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing/voorzieningen (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
- f. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- g. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan het bestemmingsvlak/bouwwlak grenzen of de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
- h. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven of de functie of het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving belemmeren;
- i. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
- j. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden;
- k. de wijze waarop aan de nieuwe functie uitvoering wordt gegeven, dient te passen bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en mag niet leiden tot een aantasting van het landelijke karakter van

het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen.

3.7.5 Vestiging zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de aanduiding 'zorgboerderij' (zbo) aan een bestemmingsvlak van een (voormalig) grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 toe te kennen, indien is komen vast te staan dat ter plaatse een zorgboerderij is of wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) van bedrijfsvoering. Daarbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsvlak/bouwvlak te wijzigen naar een, voor de aard en omvang van de bedrijfsvoering gepaste omvang.

3.7.6 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 3 lid 7.5 gelden dezelfde voorwaarden als genoemd in artikel 3 lid 7.4 met dien verstande dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt, voor zover het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie passend is in het betrokken gebied, overeenkomstig de zonering, zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
- b. om de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijf te kunnen beoordelen, dient bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
- c. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijfsvoering dan wel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een agrarische deskundige en/of een deskundige op het gebied van de betreffende zorgfunctie;
- d. in het wijzigingsplan wordt aangegeven welk type zorgfunctie op het betreffende bouwperceel is toegestaan, alsmede de omvang van de zorgfunctie, de gebruiksmogelijkheden en de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen, waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
- e. voor de (her)inrichting van het bouwperceel dient bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing/voorzieningen (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
- f. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- g. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan het bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen of de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
- h. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven of de functie of het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving belemmeren;
- i. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
- j. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden;
- k. de wijze waarop aan de nieuwe functie uitvoering wordt gegeven, dient te passen bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en mag niet leiden tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen.

3.7.7 *Bewoning bestaande woning(en) na beëindiging bedrijfsvoering*

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van een bestemmingsvlak/bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3 lid 1.1, al dan niet voorzien van een specifieke aanduiding, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en), indien is komen vast te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd;
- b. vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse niet reëel is;
- c. wijziging van de bestemming ten behoeve van de woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren.

3.7.8 *Voorwaarden wijziging*

Voor de toepassing van de in lid artikel 3 lid 7.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gronden ter plaatse van en aansluitend op de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) worden aangewezen met de bestemming 'Wonen', waarbij:
 1. de grootte van het bijbehorende bestemmingsvlak wordt afgestemd op de inrichting van het erf/bouwperceel, de omvang en/of waarde van de aanwezige bebouwing;
 2. het bepaalde in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald;
- b. de resterende gronden (die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden bestemd overeenkomstig de agrarische bestemming, waaraan het bestemmingsvlak grenst;
- c. burgemeester en wethouders kunnen bij de wijziging van de bestemming eisen dat (een deel van de) voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en voorzieningen worden gesloopt of verwijderd, teneinde de inrichting van het bouwperceel dan wel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren;
- d. bij een (her)inrichting van het bouwperceel dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke/landschappelijke inpassing van de in stand te houden bebouwing (en/of nieuwbouw) kunnen worden getoetst;
- e. voor zover voormalige bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt, dienen deze te fungeren als bijgebouw(en) bij de woning(en); indien deze gebouwen door de wijziging (deels) buiten het bestemmingsvlak komen te staan, is op die gebouwen het overgangsrecht van toepassing;
- f. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag door de wijziging niet worden vergroot;
- g. de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet in onevenredige mate worden aangetast;
- h. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse dan wel aan de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
- i. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied.

3.7.9 *Nieuwbouw woningen (ruimte voor ruimte-regeling)*

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Agrarisch' van de gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak/bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3 lid 1.1, al dan niet voorzien van een specifieke aanduiding, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en) en de bouw van een aantal nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, indien is komen vast te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd;
- b. vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse niet reëel is;

- c. wijziging van de bestemming ten behoeve van woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren.

3.7.10 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 3 lid 7.9 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) is het bepaalde in artikel 3 lid 7.8 van overeenkomstige toepassing;
- b. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat per woning een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' in het wijzigingsplan wordt opgenomen, met dien verstande dat:
 - 1. de (overige) voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning(en) worden aangemerkt en/of cultuurhistorisch waardevol zijn;
 - 2. per ten minste 1.000 m² gesloopte bedrijfsgebouwen, één woning mag worden gebouwd met een maximum van 3 woningen;
 - 3. de te slopen bedrijfsgebouwen moeten zijn opgericht vóór 1 januari 2003;
- c. de grootte en situering van de voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlakken dienen te worden afgestemd op de inrichting van de erven/bouwpercelen en de inpassing daarvan in het gebied;
- d. eventueel resterende gronden (die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden aangewezen voor de agrarische bestemming, waaraan de bestemmingsvlakken grenzen;
- e. voor de inrichting van de nieuwe bouwpercelen dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) en eventuele bestaande bebouwing kunnen worden getoetst;
- f. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- g. op geen van de gevels van de nieuw te bouwen woning(en) bij voltooiing, mag de geluidbelasting, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder worden overschreden;
- h. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- i. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;
- j. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a. plankosten) worden verhaald bij de bouw van de nieuwe woningen belanghebbende partij(en), dient vóór de vaststelling van het betreffende wijzigingsplan, een anterieure overeenkomst met die partij(en) te zijn gesloten of van gemeentewege een exploitatieplan te zijn vastgesteld;
- k. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied;
- l. het bepaalde in de bestemming 'Wonen' is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m², waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.2.2 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor en omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.
- c. alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

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

4.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 4 lid 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 4 lid 4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

4.4.3 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

4.4.4 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 4 lid 4.4 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);

bestemmingsplan Oosteinde 3 Plattelandswoning

4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter en
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

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

5.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende en/of hoogopstaande beplanting en/of bomen;
- b. het aanleggen of wijzigen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen van kabels en (drainage)leidingen en daarmee verbandhoudende constructies;
- e. het aanleggen van watergangen of het graven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals de fundering van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, ontgronden, bodemverlagen, egaliseren, diepploegen, afgraven of ophogen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die betrekking hebben op regulier onderhoud en beheer;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten en

- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

- a. De afstand van gebouwen, geen kassen zijnde, tot perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop het betreffende gebouw wordt gerealiseerd anders is bepaald.
- b. De afstand van kassen tot perceelsgrenzen dient ten minste 1 m te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop de kassen worden gebouwd anders is bepaald.

7.2 Afwijken bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1, voor het bouwen van bouwwerken op een andere afstand dan in dat lid is aangegeven, waarbij:

- a. hoofdgebouwen op een geringere afstand van dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd;
- b. bijgebouwen op een geringere afstand van dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd, met dien verstande dat de voorgevel van de bijgebouwen dienen te worden opgericht op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning;
- c. kassen op een geringere afstand van, dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd.

7.2.1 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 7 lid 2 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. de nadere situering van de gebouwen uit landschappelijk, planologisch, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt gewenst dan wel aanvaardbaar wordt geacht of;
- b. de nadere situering uit een oogpunt van hetzij doelmatige bedrijfsvoering of de inrichting van terreinen noodzakelijk of gewenst wordt geacht;
- c. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk wordt ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor andere doeleinden dan voor de doeleinden behorende bij de bestemming;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die leidt tot een aantasting van de belangen die samenhangen met de doeleinden behorende bij de bestemming;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en stalling van machines, goederen, materieel of andere zaken, anders dan overeenkomstig de bestemming dan wel een omgevingsvergunning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van grond en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- f. het splitsen van een (bedrijfs)woning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen of het realiseren van een woonfunctie in bedrijfs- of bijgebouwen of het gebruiken van bedrijfsgebouwen of bijgebouwen voor woondoeleinden, anders dan overeenkomstig een omgevingsvergunning;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en/of voorzieningen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waaronder stacaravans, voor permanente bewoning;
- h. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een perceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
- i. het uitoefenen van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, anders dan overeenkomstig de bestemming of een omgevingsvergunning;
- j. het uitoefenen van (een) horeca(bedrijf) en detailhandel, anders dan overeenkomstig een omgevingsvergunning of bedrijfsgebonden dan wel ondergeschikte detailhandel, uitsluitend voor zover de betreffende vorm van detailhandel volgens de specifieke gebruiksregels niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- k. het plaatsen en geplaatst houden van vliegtuigen, vaartuigen, voertuigen, aanhangers, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in gebouwen of onder overkappingen, anders dan overeenkomstig de bestemming of een omgevingsvergunning;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, woonschepen en woonarken.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Paardenbeleid agrarische gebieden

De als 'paardenbeleid agrarische gebieden' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor deeltijd paardenpensions als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels elders in dit plan, ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, van welke bouwwerken de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals duikers, keermuren, dammen en bruggen, mits deze om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
- c. het plaatsen van kunstwerken (beeldende kunst) of straatmeubilair, indien dit uit het oogpunt van openbare inrichting gewenst is;
- d. afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en/of ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en/of aanduidingen, indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages, niet cumulatief worden gebruikt bij een eerder verleende vrijstelling of omgevingsvergunning en geen betrekking hebben op gronden die in dit plan aangewezen zijn of op grond van de regels in dit plan aangewezen worden met de bestemming 'Bedrijf', niet zijnde een landelijk bedrijf;
- f. ten behoeve van het bouwen van zend- en/of antennemasten dan wel opstelpunten ten behoeve hiervan tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, met dien verstande dat de hoogte van een zend- of antennemast op een gebouw niet meer mag bedragen dan 5 m.

10.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in artikel 10 lid 1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder of schade met zich meebrengt voor de omgeving;
- b. de afwijking de belangen die met de in het plan opgenomen bestemmingen worden beschermd, niet in geding brengt;
- c. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of (cultuurhistorische)waarden van de betreffende gronden en/of de aanwezige bebouwing dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden en/of bebouwing, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
- d. de afwijking ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige of een op het betreffende gebied meest aangewezen deskundige of instantie.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, aanvullend op het bepaalde in de regels elders in dit plan, nadere eisen te stellen ten aanzien de hierna genoemde aspecten, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen landschappelijke, cultuurhistorische of stedenbouwkundige belangen, het stellen van deze eisen ten aanzien van bebouwing dan wel werken/werkzaamheden redelijk gewenst of noodzakelijk is:

- a. eisen ten aanzien van het aantal en de situering van ontsluitingswegen (in- en uitritten), met inbegrip van bruggen en dammen, waarbij:
 - 1. vooraf door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de wegbeheerder en/of een verkeersdeskundige;
 - 2. onder andere geëist kan worden dat bij een bedrijfsperceel niet meer dan twee ontsluitingswegen worden gerealiseerd;
- b. eisen ten aanzien van de situering van niet als bouwwerk aan te merken voorzieningen ten behoeve van (agrarische) bedrijven, in verband met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, het een en ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van dit 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 een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 12 lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12 lid 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.

12.2.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12 lid 2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 12 lid 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.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Oosteinde 3 Plattelandswoning'.