Regels

Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**23**
Artikel 3	Agrarisch	23
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouw	38
Artikel 5	Agrarisch - Paardenhouderij	45
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	52
Artikel 7	Bedrijf	60
Artikel 8	Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation'	68
Artikel 9	Verkeer	70
Artikel 10	Water	72
Artikel 11	Wonen - Grondgebonden	74
Artikel 12	Leiding - Gas	81
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	85
Artikel 14	Waarde - Archeologie 4	88
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	91
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**93**
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	93
Artikel 17	Algemene bouwregels	94
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	98
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	99
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	100
Artikel 22	Overige regels	101
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregels**	**102**
Artikel 23	Overgangsrecht	102
Artikel 24	Slotregel	103
Bijlagen bij de regels		**104**
Bijlage 1	**Staat van Bedrijfsactiviteiten**	**105**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.meeslouwerpolder- VG01met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van een product (gewassen, dieren) door middel van het telen van gewassen en/of het fokken (en houden) van dieren.

1.8 agrarisch bedrijfscentrum:

het centrum van een agrarisch bedrijf, bestaande uit een complex van bedrijfsgebouwen, agrarische bedrijfswoning en andere bouwwerken en voorzieningen, waarin en van waaruit het agrarisch bedrijf wordt geleid en waarbinnen de diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

1.9 agrarische deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van agrarische bedrijfsvoering.

1.10 agrarisch hulpgebouw:

een buiten het agrarisch bedrijfscentrum (bouwvlak) gelegen gebouw ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals een veldschuur en een schuilgelegenheid voor vee.

1.11 agrarisch aanverwant (loon)bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene- en blauwe functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur, en op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerken werkzaamheden zijn (agrarisch) loonwerk, cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie, onderhoud van (openbare)groenvoorzieningen, natuur- en bosbouw en overige gerelateerde werken

1.12 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.

1.13 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.14 antenne-installatie:

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

1.15 antennedrager:

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

1.16 archeologische deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders gestelde of te stellen kwalificaties.

1.17 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).

1.18 atelier (al dan niet in combinatie met galerie):

een werkplaats voor beoefenaars van activiteiten op kunstzinnig-cultureel gebied (atelier), al dan niet beroepsmatig, eventueel in combinatie met een uitstallingsruimte en ondergeschikte detailhandel van kunstnijverheidsartikelen (galerie).

1.19 bebouwing:

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

1.20 bedrijf:

een onderneming, waarbij het accent ligt op:

- het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen of;
- het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren/verlenen van diensten;

al dan niet in combinatie met bedrijfsgebonden detailhandel.

1.21 bedrijfsgebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het bedrijfsproces dan wel de hoofdfunctie van het bedrijf.

1.22 bedrijfsgebouw/ -ruimte:

een gebouw, geen kas zijnde, dan wel ruimte in een gebouw, dat blijkens zijn indeling, inrichting en/of situering is bestemd om te worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten.

1.23 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.

1.24 bestaand:

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

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 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.

1.28 binnenrijbaan:

een overdekte piste, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waarop paarden getraind en afgericht kunnen worden, alsmede waar toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.29 bosbouw (bebossen):

een complex van activiteiten die zich richten op de ontwikkeling en instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van houtteelt, natuur, landschap en dagrecreatie.

1.30 boskoopse cultures:

de teelt van heesters en andere siergewassen.

1.31 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.

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:

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

1.36 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.

1.37 container:

een grote stalen constructie, metalen laadkist, doos of bak, met standaard afmetingen, geschikt voor opslag en/of transport van materialen en/of goederen. De standaard afmetingen (buiten maten) van een container bedragen maximaal: lengte 12,20 m; breedte 2,45 m; hoogte 2,60 m.

1.38 cultuurhistorische waarde:

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.

1.39 dagrecreatie:

een vorm van recreatie waarbij personen een (gedeelte van een) dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten. Voorbeelden van dagrecreatie zijn: surfen, zeilen, zwemmen, wandelen en paardrijden

1.40 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

1.41 draf-/renbaan:

een ovalen baan voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waarop paarden getraind en afgericht kunnen worden, alsmede waar toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.42 deeltijdactiviteit:

een activiteit dan wel functie binnen een agrarische bestemming die in deeltijd wordt uitgeoefend en geen directe relatie heeft met de agrarische bedrijfsvoering. Voorbeelden hiervan zijn: verblijfrecreatie of pensionstalling bij een melkveehouderijbedrijf.

1.43 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.

1.44 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB als etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.45 dienstverlening:

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. Hieronder wordt niet begrepen: een garagebedrijf, een horecabedrijf en een seksinrichting.

1.46 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).

1.47 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.

1.48 extensieve recreatie:

een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen gebruik maken van al dan niet aangelegd en aanwezige voorzieningen, zoals wegen, paden, water en wateroervers, teneinde rust dan wel natuur te beleven. Voorbeelden van deze vorm van recreatie zijn: wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden en vissen.

1.49 extensieve weidegang (door paarden):

weidegang door paarden, waarbij het grasland niet intensief wordt gebruikt en als grasland behouden blijft. Voor extensieve weidegang door paarden wordt in het plangebied aangehouden:

- 0,3 ha grasland per veulen;
- 0,5 ha grasland per volwassen paard.

Een pony wordt gelijk gesteld met een paard.

1.50 gebouw:

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

1.51 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij, waarvan de activiteiten primair gericht zijn op het rijden met een paard dan wel op de ruiter/amazone. Hieronder vallen onder andere: paardenverhuurbedrijven, maneges, paardenpensions, oefenaccommodaties en wedstrijdstallen.

1.52 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.

1.53 geluidgevoelige gebouwen:

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

1.54 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen uitsluitend of hoofdzakelijk in kassen, al dan niet op substraatbasis.

1.55 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij dat bedrijf behorende (open) gronden, waaronder mede wordt begrepen een paardenfokkerij. Hieronder wordt niet begrepen: een bollenbedrijf, fruitteeltbedrijf, bedrijf met boskoopse cultures, boomkwekerij, houtteeltbedrijf, hoveniersbedrijf, intensief agrarisch bedrijf, (glas)tuinbouwbedrijf en een paardenhouderij, geen paardenfokkerij zijnde. Een grondgebonden agrarisch bedrijf is:

- volwaardig: wanneer de bedrijfsvoering uit één agrarisch hoofdberoep en ten minste één volledige arbeidskracht bestaat en gericht is op het behalen van voldoende bedrijfsresultaat teneinde de continuïteit van de bedrijfsvoering, ook op de langere termijn, te waarborgen.
- reëel: wanneer de omvang van het bedrijf, passend is bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid en/of continuïteit op de langere termijn.
- kleinschalig: wanneer er geen perspectief is op volwaardigheid of de continuïteit van de bedrijfsvoering niet geheel afhankelijk is van de daarmee te genereren inkomsten en de bedrijfsvoering qua aard en omvang niet kan worden aangemerkt als hobbymatig.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 hoofdmassa van een gebouw:

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

1.59 horeca(bedrijf):

een bedrijf gericht op één of meer van de volgende activiteiten:

- het verstrekken al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodaties;
- het verstrekken van nachtverblijf;

een en ander al dan niet in combinatie met dienstverlening en een vermaaksfunctie (een erotisch getinte vermaaksfunctie uitgezonderd).

1.60 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op de aanleg en onderhoud van tuinen, parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, alsmede op de levering van producten daartoe; een tuincentrum wordt hieronder niet begrepen.

1.61 intensieve agrarische bedrijvigheid:

bedrijfsactiviteiten –zelfstandig of als neventak- gericht op het houden (en/of fokken) van slacht-, fok-, of legdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij het houden van dieren niet of zeer beperkt afhankelijk is van de grond als productiemiddel. Voorbeelden hiervan zijn: een varkenshouderij, (edel-)pelsdierhouderij en een pluimveehouderij.

1.62 jachthaven:

haven waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.63 kampeermiddel:

- een tent, tentwagen, kampeerauto, (toer)caravan of camper;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.64 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht (o.a. voorzieningen), en blijkens de inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of het geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.65 kamperen:

een vorm van openluchtrecreatie waarbij men tijdelijk in een kampeermiddel op een buitenterrein verblijft, meestal één of meerdere nachten of tijdens vakanties.

1.66 kantine/foyer:

een ondergeschikte verblijfsruimte, als zelfstandig gebouw of in een gebouw, behorende bij een (agrarisch) bedrijf, waar personeel en klanten/bezoekers van het bedrijf ter ontspanning tijdelijk kunnen verblijven en voedsel en/of dranken (geen alcohol zijnde) kunnen kopen/nuttigen. Een horecabedrijf wordt hier niet onder begrepen.

1.67 kassen:

(agrarische) bouwwerken, hoofdzakelijk bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, hoger dan 1 meter. Hieronder wordt mede begrepen: plastic tunnels, boog- of tunnelkassen, schermhallen en hobbykassen. Bij een glastuinbouwbedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals sorteerloodsen, ketelhuizen, magazijnen en koelruimten worden hieronder niet begrepen.

1.68 kavelweg:

een voor agrarisch gebruik bestemde weg ten behoeve van de ontsluiting van percelen of kavels, met een niet doorgaand karakter.

1.69 kinderopvang (kinderdagverblijf):

kinderdagverblijf (crèche) voor de opvang van kinderen in de leeftijd van 4 tot 6 jaar en/of buitenschoolse opvang voor kinderen van 4 tot 12 jaar die de basisschool bezoeken. Buitenschoolse opvang kan bestaan uit opvang voor schooltijd, na schooltijd, op vrije dagen of tijdens schoolvakanties.

1.70 kleinschalig bedrijf aan huis:

het verlenen van diensten (niet zijnde diensten binnen een aan huis verbonden beroep) of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, door een bewoner van die desbetreffende woning, waarbij de ruimtelijke uitstraling (de aard, omvang en intensiteit) van de activiteit in overeenstemming dan wel verenigbaar is met de woonfunctie en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt.

1.71 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

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

1.72 kwekerij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op de teelt van bomen en Boskoopse cultures, ter levering aan hoveniersbedrijven, al dan niet in combinatie met bedrijfsgebonden detailhandel. De teelt van fruit in boomgaarden en/of bolgewassen, is niet toegestaan. Onder kwekerij wordt niet begrepen: een hoveniersbedrijf of een tuincentrum.

1.73 landelijk bedrijf:

een bedrijf dat qua aard en omvang thuishoort in het landelijk gebied of daarmee een functionele binding heeft en geen grootschalig of industrieel karakter draagt, zoals een hoveniersbedrijf, een dierenpension en/of dierenasiel. Onder landelijk bedrijf wordt niet verstaan een agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf, paardenhouderij en vormen van niet-agrarische bedrijven, die uit functioneel en/of ruimtelijk oogpunt op een bedrijfsterrein thuishoren.

1.74 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, zoals natuurwaarden.

1.75 longeercirkel:

een al dan niet overdekte ruimte in de vorm van een cirkel, waarin paarden onder begeleiding specifieke training kan worden gegeven.

1.76 manege:

een paardenhouderij, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak gericht zijn op het geven van lessen/instructies aan derden, in verschillende disciplines binnen de hippische sport, waarbij gebruik wordt gemaakt van paarden/pony's van het bedrijf (manege) of van derden, zulks in combinatie met één of meer van de volgende activiteiten en/of voorzieningen:

- het in pension houden van paarden en/of pony's;
- een kantine of foyer;
- logies en/of verenigingsaccommodatie;
- het organiseren van wedstrijden of andere evenementen.

1.77 melkveehouderij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf, (overwegend) gericht op houden van zoogdieren (runderen, schapen, geiten en paarden) voor het verkrijgen van melk van het moederdier voor de consumptie door mensen.

1.78 natuurdeskundige:

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 natuurwaarden, natuurontwikkeling en daarmee samenhangende aspecten, zoals landschapswaarden.

1.79 nevenactiviteit:

een activiteit binnen een (agrarische) bedrijfsvoering, die:

- niet zelfstandig wordt uitgeoefend;
- ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch gezien, ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit/-functie van het bedrijf;
- een direct verband heeft met de hoofdactiviteit/-functie, daaruit voortvloeit dan wel samenhangt met hetgeen binnen de bedrijfsvoering wordt voortgebracht.

Hieronder wordt mede begrepen bedrijfsgebonden detailhandel. De uitoefening van een neventak is binnen de (hoofd)bestemming, tenzij anders vermeld, rechtstreeks toegestaan.

1.80 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat functioneel geheel niet of beperkt afhankelijk is van de bij dat bedrijf behorende gronden als productiemiddel.

1.81 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.82 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn oorspronkelijke bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, kampeermiddel, loods, keten of een ander soortgelijke verblijfsmiddel.

1.83 paardenbak/buitenrijbaan:

een afgezet stuk grond of weiland, waarop al dan niet een laag zand of enig ander materiaal is aangebracht, dan wel een (omheinde) niet-overdekte ruimte of piste, waarvan de bodem bewerkt of aangepast is, bestemd voor de vrije loop, het berijden en/of het africhten/trainen van paarden, waar eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.84 paardenfokkerij:

een paardenhouderij, die uitsluitend gericht is op het fokken/opfokken van paarden, de verkoop hiervan en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij; het africhten van eigen (geen paarden van derden) gefokte paarden en/of het verhandelen hiervan, is uitsluitend als onderschikt onderdeel van de bedrijfsvoering toegestaan.

1.85 paardenhouderij:

een bedrijf, waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op paarden, zoals het houden, fokken/opfokken, africhten, trainen, verhandelen en/of het berijden van paarden. Een paardenhouderij is:

- volwaardig: wanneer de bedrijfsvoering uit één hoofdberoep en ten minste één volledige arbeidskracht bestaat en gericht is op het behalen van voldoende bedrijfsresultaat teneinde de continuïteit van de bedrijfsvoering, ook op de langere termijn, te waarborgen;
- kleinschalig of in deeltijd: wanneer de continuïteit van de bedrijfsvoering niet geheel afhankelijk is van de daarmee te genereren inkomsten en de bedrijfsvoering qua en aard omvang niet kan worden aangemerkt als hobbymatig.

1.86 paardenpension/pensionstal(ling):

een paardenhouderij, zelfstandig of in combinatie met een ander bedrijfsfunctie, die gericht is op het houden van paarden van derden; hieronder wordt mede verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden; een pony wordt gelijkgesteld met een paard.

1.87 paddock:

een ruimte, al dan niet geheel of gedeeltelijk overdekt, waar één of meerdere paarden ter ontspanning vrij kunnen bewegen.

1.88 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.

1.89 perceel:

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

1.90 perceelafscheiding:

een afscheiding op en rond een perceel.

1.91 permanente bewoning:

een zodanig gebruik van een gebouw, dat dit noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente, overeenkomstig de ter zake geldende regels.

1.92 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning gelegen bij een agrarisch bedrijf, die door (het huishouden van) een persoon wordt bewoond of mag worden bewoond die niet functioneel verbonden is met het agrarisch bedrijf waartoe de agrarische bedrijfswoning behoorde en waarbij deze woning voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.93 praktijkruimte:

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

1.94 productiegerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij, waarvan de activiteiten primair om (de productie van) het paard zelf draait en niet zozeer om de ruiter/amazone, zoals een paardenfokkerij en een stoeterij.

1.95 prostitutie:

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

1.96 prostitutiedoeleinden:

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

1.97 recreatief nachtverblijf:

logies dan wel overnachtingsaccommodaties ten behoeve van een, veelal kortdurend, verblijf van recreanten/toeristen, waarbij in dit plan onderscheid wordt gemaakt in de volgende vormen van logies/overnachtingsaccommodaties:

- een appartement of studio: een logiesruimte die binnen een bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning is ondergebracht, waarbij in de ruimte ook een keukenblok en eventueel sanitaire voorzieningen zijn aangebracht en een zelfstandige entree;
- een kamer: een logiesruimte die binnen een bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning is ondergebracht, waarbij in de ruimte geen keukenblok en sanitaire voorzieningen zijn aangebracht met een zelfstandige entree;
- bed & breakfast: logiesgelegenheid waarbij de logiesruimte is ondergebracht in de bedrijfswoning dan wel in de daarmee verbonden aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, waarbij in de ruimte geen keukenblok is aangebracht, gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree en er gelegenheid is om "in huis" ontbijt te nuttigen.

Hieronder wordt niet begrepen: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.98 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)caravan of andere constructie op wielen zijnde, bedoeld en bestemd om uitsluitend ten behoeve van recreatief verblijf te worden gebruikt door een persoon, gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft/hebben, waarbij het betreffende gebruik zich beperkt tot slechts een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen.

1.99 reëel toekomstperspectief:

aannemelijk perspectief op volwaardigheid en/of continuïteit op de langere termijn.

1.100 beeldkwaliteitsparagraaf

De beeldkwaliteitsparagraaf die in paragraaf 4.3.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen.

1.101 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.

1.102 sportstal:

een bedrijf waarvan de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit een combinatie van training van paarden, het uitbrengen van paarden in de sport en het geven van instructie aan derden op paarden, die niet in eigendom zijn van het bedrijf. Diverse sportdisciplines die van toepassing kunnen zijn: dressuur, springen, eventing, endurance, voltige, westernriding, drafsport, rensport en de aangespannen sport. Een entrainement is een stal waar dravers of volbloeden getraind worden voor de drafsport.

1.103 staat van bedrijfsactiviteiten:

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

1.104 stille opslag/stalling:

het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, materiaal en/of andere zaken, zonder dat die opslag/stalling gepaard gaat met enige bedrijvigheid (zoals onderhoud, bewerking of handel) ter plaatse en waarbij het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt is.

1.105 stoeterij:

een bedrijf dat gericht is op het houden, fokken, africhten, trainen en verhandelen van (eigen gefokte) paarden, alsmede paarden van derden.

1.106 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.

1.107 theetuin/-schenkerij:

een erf, tuin, een al dan niet (gedeeltelijk) overdekte ruimte en/of een gebouw op een agrarisch bouwperceel of op een woonboerderij, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd om bedrijfsmatig daarop of daarin thee, koffie en andere niet-alcoholische dranken en versnaperingen, zoals broodjes, ijs, gebak, aan passerende recreanten te verkopen en ter plaatse te laten nuttigen, zulks al dan niet in combinatie met speelgelegenheid voor kinderen. In dit verband mogen ter plaatse geen activiteiten worden uitgeoefend die onder de milieuwetgeving en/of drank- en horecawetgeving vallen.

1.108 tuin:

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

1.109 tuinbouw:

Het intensief en extensief verbouwen van tuinplanten, waaronder vruchten, groenten, bloementeelt en landschaps- en kwekerijgewassen in de openlucht.

1.110 tuincentrum:

een bedrijf, waarbinnen bedrijfsmatig uitsluitend en in hoofdzaak boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor onder andere de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij behorende hulpmiddelen te koop worden aangeboden.

1.111 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

1.112 volkstuin:

een particuliere tuin, die ingericht is dan wel gebruikt wordt als moestuin en/of siertuin, gesitueerd op een in het plan daarvoor bestemd, niet bij de woning (woonadres) van de eigenaar/gebruiker van de volkstuin gesitueerd, perceel, met bijbehorende voorzieningen.

1.113 volkstuinencomplex:

een complex van volkstuinen, veelal in verenigingsverband.

1.114 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.

1.115 voorgevel(rooi)lijn:

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:

- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als hiervoor bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

- bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg.

1.116 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.

1.117 wonen:

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.118 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.

1.119 woonboerderij:

een voormalig agrarisch bouwperceel, waarop een veehouderij gevestigd is geweest en waarvan de inrichting karakteristiek is voor deze agrarische erven, met in ieder geval een voormalige agrarische bedrijfswoning, vaak met daarachter een aangebouwde stal, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen haaks op de weg zijn gesitueerd en de voormalige bedrijfswoning voor de overige gebouwen uitsteekt, en dat in dit plan een woonfunctie vervult of overeenkomstig een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een woonfunctie krijgt.

1.120 zorgboerderij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf of een paardenhouderij, waar mensen of groepen mensen met een zorgvraag (bijvoorbeeld verstandelijk gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren met sociale moeilijkheden etc.) worden opgevangen, een passende dagbesteding vinden en/of (mee)werken op het bedrijf, al dan niet in combinatie met logeermogelijkheid in weekenden of vakanties.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

daar waar de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens, het kleinst is.

2.2 bebouwd oppervlak:

van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein, buitenwerks en boven peil met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle bebouwing op het bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt opgeteld.

2.3 bebouwingspercentage:

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

2.4 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

2.5 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.

2.6 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.7 brutovloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

2.8 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 goothoogte/ boeiboordhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, het boeiboord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of het boeiboord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeiboordhoogte aangemerkt.

2.10 grondoppervlakte:

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten boven peil en buitenwerks bij een verticale projectie van de gevelvlakken.

2.11 hoogte van een windmolen/ -turbine:

vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windmolen respectievelijk windturbine.

2.12 inhoud van een bouwwerk:

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren), de buitenzijde van daken en de dakkapellen.

2.13 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.

2.14 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenkant van de gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren), neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.15 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgestald ten behoeve van verkoop.

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 bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning;
c. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';

met daaraan ondergeschikt:

d. de uitoefening van intensieve agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, voor zover deze bedrijvigheid bestaand is en ondergeschikt is aan de grondgebonden agrarische activiteiten;
e. de uitoefening van andere nevenactiviteiten bij een grondgebonden agrarisch bedrijf;
f. 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;
g. de uitoefening van een paardenpension met de daarbij behorende voorzieningen, als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, geen paardenfokkerij zijnde, met dien verstande dat ten hoogste 15 paarden (eigen paarden inbegrepen) in pension zijn toegestaan, indien en voor zover aan de milieuwetgeving wordt voldaan;
h. 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:

i. bebouwing;
j. ontsluitingswegen/kavelwegen, paden en parkeerplaatsen;
k. groen- en nutsvoorzieningen;
l. waterlopen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' 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 lid 3.2.2 en 3.2.3 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 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 lid 3.2.1 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 maximaal 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. een bedrijfswoning mag slechts worden gebouwd tegelijkertijd met dan wel nadat de agrarische bedrijfsbebouwing voor het bedrijf, waarbij de bedrijfswoning behoort, is gerealiseerd;
f. bij een volwaardige of reële paardenfokkerij zijn toegestaan: een paardenbak en een paddock;
g. bij een kleinschalige (deeltijd) paardenfokkerij is toegestaan: een paardenbak of een paddock;
h. het bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve agrarische bedrijvigheid mag niet gelijk zijn aan of meer bedragen dan het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de grondgebonden agrarische activiteiten;
i. 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);
j. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning;
k. (hobby)kassen zijn toegestaan.

3.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 geldt de volgende maatvoering:

a. de inhoud van een bedrijfswoning 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. bedrijfswoningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50º bedraagt;
c. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45º en ten hoogste 60º 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 meter x 60 meter;
e. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag niet meer bedragen dan 18 m²;
f. de doorsnede van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 25 meter';
g. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	max. goothoogte (meter)	max. bouwhoogte (meter)
bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen	6	10
overige gebouwen	3	6
bouwwerken voor mestopslag/ mestsilo's	-	4
voeder/torensilo's/bio-gasinstallaties	-	15
sleufsilo's	-	2,50
windmolens	-	6
verlichting/lichtmasten	-	4
hekwerk/omheining ten behoeve van een paardenbak/paddock		1,50
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1,20
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

h. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling, bouwhoogte en/of totale oppervlakte van (bij)gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling, bouwhoogte en/of totale oppervlakte van gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 3.2 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 van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
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. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

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 lid 3.2.1, voor het verbouwen van bestaande bouwwerken dan wel voor ondergeschikte nieuwbouw ten behoeve van een medegebruik of deeltijdactiviteit als bedoeld in lid 3.1.1, lid 3.6.1 of lid 3.6.5. Voor bebouwing ten behoeve van dit medegebruik of deze deeltijdactiviteit gelden, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.2, de volgende regels:

a. ten behoeve van het medegebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen als bedoeld in lid 3.1.1 onder e. of lid 3.6.1 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 de uitoefening van een deeltijd-paardenpension als bedoeld in lid 3.1.1 onder g, zijn toegestaan:
    1. binnen de bestaande bedrijfsgebouwen maximaal 15 paardenboxen;
    2. binnen of, indien een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 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 meter x 60 meter;
    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 lid 3.1.1 onder h. 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 meter x 60 meter;
    3. de hoogte van het hekwerk/de omheining van de paardenbak of paddock niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
d. ten behoeve van het bieden van recreatief nachtverblijf als bedoeld in lid 3.6.5 onder a., mogen maximaal 4 recreatieve nachtverblijven met bijbehorende voorzieningen in de bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) 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 lid 3.6.5 en lid 3.6.6

3.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 3.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. voor het medegebruik genoemd in lid 3.4.1 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 lid 3.4.1 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 lid 3.6 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 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;
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 lid 3.2.2 en lid 3.2.3 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 lid 3.4.3 genoemde afwijkingsmogelijkheid, 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 voldoet aan het bepaalde in artikel 6 en ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de 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 18, 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 lid 3.5.1 juncto lid 3.1.1 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 lid 3.6.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, 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 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 lid 3.4.2 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 lid 3.5.1, 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 lid 3.6.3 genoemde afwijkingsmogelijkheid, 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 lid 3.4.2 onder d. t/m l. wordt voldaan.

3.6.5 Andere deelactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5.1 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 250 m²;
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 100 m², 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.

3.6.6 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 3.6.5 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de betreffende deeltijdactiviteit deel zal uitmaken van de bedrijfsvoering van een grondgebonden agrarisch bedrijf en ondergeschikt zal zijn aan die bedrijfvoering;
b. vaststaat dat de deeltijdactiviteit geëxploiteerd zal worden door de agrariër of een andere bewoner van het agrarisch bedrijfscentrum;
c. het (gezamenlijke) bedrijfsvloeroppervlak van de deeltijdactiviteit(en) per agrarisch bedrijfscentrum niet meer bedraagt dan 100 m², tenzij in lid 3.6.5 bij de betreffende activiteit anders is aangegeven;
d. 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;
e. aan het bepaalde in lid 3.4.2 onder d. t/m l. wordt voldaan.

3.6.7 Paardenbak/paddock

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.1 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 lid 3.1.1, met in achtneming van het bepaalde in lid 3.4.1 onder b en onder c.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Veranderingen en/of vergrotingen bestemmingsvlak/bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd een bestemmingsvlak/bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in lid 3.1.1 te veranderen of te vergroten, door de bestemming van (een deel van) de gronden die aan dat bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen, in de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 te wijzigen, met inbegrip van een bouwvlak.

3.7.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 3.7.1 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 bouwvlak mag na de wijziging niet groter zijn dan:
    1. 1,5 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwvlak) 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 bouwvlak;
d. de bebouwing en/of voorzieningen dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de 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 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 lid 3.1.1 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. Voor zover van toepassing, wordt bij de wijziging van het bestemmingsvlak/bouwvlak delen van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming, 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 met inbegrip van de aanduiding 'zorgboerderij'

3.7.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 3.7.3 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;
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. indien en voor zover tevens een wijziging het bestemmingsvlak/bouwvlak gewenst en noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan:
    1. 1,5 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwvlak) met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden";
g. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
h. 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;
i. 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;
j. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
k. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden;
l. 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 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 bedoel in lid 3.1.1, al dan niet voorzien van een specifieke aanduiding, te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 11, 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.

In deze wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen de mogelijkheid tot splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.7.1 en artikel 11.7.2 of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning, voor zover van toepassing worden bij de wijziging de betreffende aanduiding en het bouwvlak verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6.

3.7.6 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.7.5 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 - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 11, 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 artikel 11 van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald;
   3. de resterende gronden (die niet voor wonen worden bestemd) worden bestemd overeenkomstig de agrarische bestemming, waaraan het bestemmingsvlak grenst, zijnde 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag door de wijziging niet worden vergroot, behoudens toepassing van artikel 11.7.1;
f. de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet in onevenredig mate worden aangetast;
g. 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;
h. 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.

3.7.7 Nieuwbouw (Ruimte voor ruimte - regeling)

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro en de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen met dien verstande dat:

1. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf binnen de gebiedsaanduiding Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1" is of wordt beëindigd;
2. 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. de bouw van een nieuwe burgerwoning als compensatie voor de sloop van kassen/waterbassins en/of bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
4. de nieuwe woonbebouwing conform de vormgevingseisen gesteld in de beeldkwaliteitsparagraaf tot stand komen;
5. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
6. burgemeester en wethouders de provincie Zuid-Holland actief betrekt en om advies vraagt alvorens besluitvorming plaatsvindt over het in procedure brengen van een wijzigingsplan.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging de betreffende aanduiding en het bouwvlak ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6

3.7.8 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.7.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. voor de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) is het bepaalde in lid 3.7.6 van overeenkomstige toepassing;
b. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat per woning een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 11 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. als uitgangspunt geldt dat ten minste 5.000 m² bvo aan kassen/waterbassins of ten minste 1.000 m² bvo aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt;
    3. flexibiliteit ten opzichte van de onder sub 2 genoemde oppervlaktes mogelijk is om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen;
    4. de wijziging enkel kan worden toegepast indien sprake is van een haalbaar initiatief waarbij de burgemeester en wethouders aanvragen beoordelen op basis van hun bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. de grootte en situering van de voor 'Wonen - Grondgebonden' 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 - Grondgebonden' worden bestemd), wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 toegekend;
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 en 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 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 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 artikel 11 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

3.7.9 Vestiging paardenhouderij

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 lid 3.1.1, al dan niet voorzien van een aanduiding, te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' als bedoeld in artikel 5, ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij of een stoeterij, indien is komen vast te staan dat:

a. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd of dat de aard van de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf niet meer past binnen de bestemming;
b. ter plaatse een paardenhouderij met een reëel toekomstperspectief is of wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) bedrijfsvoering.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging de betreffende aanduiding verwijderd en delen van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6, die aan het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen, omgezet in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' als hiervoor genoemd met inbegrip van een bouwvlak.

3.7.10 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.7.9 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. om de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse te vestigen of gevestigde bedrijf te kunnen beoordelen, dient bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
b. 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;
c. in het wijzigingsplan dient te worden aangegeven, welk type paardenhouderij op het betreffende bouwperceel is toegestaan, alsmede de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen, waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
d. de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de paardenhouderij;
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. indien en voor zover tevens een wijziging dan wel uitbreiding van het bestemmingsvlak/bouwvlak gewenst en noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de paardenhouderij, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha;
g. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
h. 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 cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
i. 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;
j. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen.
k. het bepaalde in artikel 5 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

3.7.11 Vestiging landelijk bedrijf

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 lid 3.1.1, te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 7 uitsluitend ten behoeve van de vestiging van een landelijk bedrijf als bedoeld in dit plan, indien is komen vast te staan dat:

a. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd of dat de aard van de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf niet meer past binnen de agrarische bestemming;
b. ter plaatse een landelijk bedrijf met een reëel toekomstperspectief is of wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) bedrijfsvoering.

Daarbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsvlak/bouwvlak te wijzigen naar een, voor de aard en omvang van de bedrijfsvoering, gepaste omvang. Voor zover van toepassing, wordt bij de wijziging van het bestemmingsvlak/bouwvlak delen van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" als bedoeld in artikel 6.

3.7.12 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.7.11 genoemde wijzigingsbevoegdheid 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;
b. ter toets van de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijf, dient vooraf 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 deskundige op het gebied van de betreffende bedrijfsfunctie;
d. in het wijzigingsplan dient te worden aangegeven, welk type landelijk bedrijf op het betreffende bouwperceel is toegestaan door hiervoor een specifieke aanduiding op te nemen, alsmede de omvang van het landelijk bedrijf, de gebruiksmogelijkheden en de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen met bijbehorende maatvoering, waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
e. de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij het landelijk bedrijf;
f. 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;
g. indien en voor zover tevens een wijziging van het bestemmingsvlak/bouwvlak gewenst en noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan 1 ha;
h. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van het landelijk bedrijf dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
i. 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 cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
j. 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;
k. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
l. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de bedrijfsfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied;
m. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden, behoudens opslag/stalling overeenkomstig de bestemming;
n. 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.
o. het bepaalde in artikel 7 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volwaardige glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (waaronder groenten, bloemen en planten, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, of andere opstallen van glas, alsmede bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, teeltcellen, bedrijfsgebonden energievoorzieningen, collectieve energievoorzieningen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmtekrachtkoppelingen, warmwateropslagtanks, gietwatersilo's, waterbassins en overige waterbergingen, individuele en collectieve watervoorzieningen, centrale sorteerinrichtingen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch loonbedrijf' een agrarisch aanverwant (loon)bedrijf;

met de daarbij behorende:

d. voorzieningen van algemeen nut behorende bij de glastuinbouwbedrijven als bedoeld sub a, met uitzondering van verkoop- c.q. uitgiftepunten voor motorbrandstoffen;
e. verkoop producten uit eigen bedrijf;
f. water en watergangen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groen- en nutsvoorzieningen;
i. ontsluitingswegen/kavelwegen, paden en parkeerplaatsen;
j. bermen, sloten en greppels;
k. bouwwerken, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan van de bestemming;
l. voorzieningen ten behoeve van bodemenergie, zoals warmte-/koude opslag (wko).

4.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

4.1.3 Bedrijfsgebouwen

Aanvullend op 1.22 maken bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruimten, laboratoria en presentatieruimten onderdeel uit van het bedrijfsgebouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2.2, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8 en 4.2.9, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. bebouwing is alleen toegestaan binnen een op de verbeelding aangewezen bouwvlak;
b. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de in de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied;
c. burgemeester en wethouders over de noodzaak en doelmatigheid van de bebouwing advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
d. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
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).

4.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

a. bedrijfsgebouwen beslaan een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 15% van het glastuinbouwbedrijf;
b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van een binnen het plangebied liggende ontsluitende weg met de bestemming 'Verkeer' bedraagt minimaal 20 en maximaal 45 meter;
d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 5 meter te bedragen
e. in afwijking van artikel 4.2.2 lid c geldt dat bestaande bedrijfsgebouwen met een kleinere of grotere afstand tot de bestemming Verkeer' behouden en indien noodzakelijk herbouwd mogen worden;
f. in afwijking van artikel 4.2.2 lid d geldt dat bestaande bedrijfsgebouwen met een kleinere afstand tot perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen behouden en indien noodzakelijk herbouwd mogen worden.

4.2.3 Aanvullende bouwregels

In afwijking van artikel 4.2.2 geldt ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch loonbedrijf' de volgende aanvullende bouwregel:

a. Het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen bedraagt 60% exclusief de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

4.2.4 Kassen

a. de goothoogte van kassen bedraagt maximaal 8 meter;
b. de bouwhoogte van kassen bedraagt maximaal 10 meter;
c. de afstand van kassen tot de as van de ontsluitende weg bedraagt ten minste 10 meter;
d. de afstand tussen kassen en een woning bedraagt minimaal 5 meter;
e. de afstand van kassen tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 1 meter te bedragen.

4.2.5 Bedrijfswoningen

a. voor zover geen aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven, geldt dat er maximaal één bedrijfswoning is toegelaten;
b. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 750 m³;
c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 4,5 meter;
d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 meter;
e. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) naar de openbare weg bedraagt ten minste 5 meter mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is;

4.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

a. bij iedere woning mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning worden gebouwd waarbij:
    1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,4 meter tot een maximum van 4 meter;
    2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen

4.2.7 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter op ten minste 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn.
b. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
c. de maximale bouwhoogte van warmwater(opslag)tanks bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van gietwatersilo's bedraagt 11 meter, waarbij de maximale bouwhoogte niet hoger is dan de bouwhoogte van de overige bebouwing;
e. de afstand van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen en gietwatersilo's tot de as van de ontsluitende weg bedraagt minimaal 10 meter;
f. de afstand van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen, en gietwatersilo's tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen moet(en) ten minste 5 meter bedragen;
g. de maximale hoogte van windmolens bedraagt 6 meter.

4.2.8 Centrale sorteerinrichtingen

a. centrale sorteerinrichtingen mogen alleen gevestigd worden in bedrijfsgebouwen van glastuinbouwbedrijven waar ook wordt geteeld;
b. het parkeren, laden en lossen in verband met de centrale sorteerinrichting dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.

4.2.9 Overige voorzieningen

a. warmwaterkrachtkoppelingen en warmwater(opslag)tanks en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren (en/of de verkoop daarvan) voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mogen alleen worden gebouwd, mits:
    1. deze als zodanig aantoonbaar zijn in bedrijfsmatig opzicht;
    2. niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de verkoop van energie aan derden.
b. individuele en collectieve watervoorzieningen, mogen alleen worden gebouwd mits:
    1. deze als zodanig aantoonbaar zijn in bedrijfsmatig opzicht.
c. de bouwhoogte van de in lid a en b genoemde bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
d. de bouwhoogte van de in lid a en b van dit artikel genoemde gebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
e. de afstand van de in lid a en b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 10 meter;
f. de afstand van de in lid a en b van dit artikel genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of bestemmingen dient ten minste 5 meter te bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 4.2 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 van (de cultuurhistorische waarde van) agrarische bebouwing;
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. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

Het een en ander met inachtneming van hetgeen in de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder is beschreven.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afstand bedrijfsgebouwen tot een ontsluitingsweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.2 lid c ten behoeve van:

a. het toestaan van een kleinere of groter afstand van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de as van een ontsluitende weg met de bestemming 'Verkeer'.

4.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 4.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de bebouwing noodzakelijk en/of gewenst is voor een doelmatige 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 bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een stedenbouwkundige en landschapsdeskundige.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

a. de gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf (waaronder begrepen een intensieve veehouderij) of dienstverlening ander dan volgens het bepaalde in lid 4.1 is toegestaan;
b. gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken glastuinbouwbedrijf en/of een agrarisch aanverwant (loon)bedrijf;
c. gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig (laten) opslaan van goederen en/of producten anders dan volgens het bepaalde in artikel 4.1 is toegestaan;
d. gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken glastuinbouwbedrijf en/of agrarisch aanverwant (loon)bedrijf, waarbij deze activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150m²;
e. bouwwerken, niet zijnde de bedrijfswoning, voor bewoning;
f. gronden en/of bouwwerken voor de stalling van caravans, aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten, anders dan een aanhanger of auto voor eigen gebruik;
g. gronden en/of bouwwerken voor recreatieve doeleinden;
h. gronden en/of bouwwerken voor verblijfsrecreatie, waaronder begrepen recreatiewoningen en stacaravans;
i. gronden en/of bouwwerken voor kampeermiddelen;
j. gronden en/of bouwwerken als sport- en/of wedstrijdterrein.
k. het houden van paarden, de uitoefening van een productiegerichte dan wel gebruiksgerichte paardenhouderij of het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van paarden op een perceel.

4.5.2 Geen strijdig gebruik

In afwijking van artikel 4.5.1 wordt onder strijdig niet verstaan:

a. het medegebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag/stalling in directe relatie tot het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf en/of agrarisch aanverwante (loon)bedrijf. Voor buitenopslag en stalling is het concentratiebeginsel van toepassing.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Nieuwbouw woningen (Ruimte - voor - Ruimte)

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro en de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' te wijzigen met dien verstande dat:

1. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' is of wordt beëindigd;
2. 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. de bouw van een nieuwe burgerwoning als compensatie voor de sloop van kassen/waterbassins en/of bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
4. de nieuwe woonbebouwing conform de vormgevingseisen gesteld in de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder tot stand komen;
5. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
6. burgemeester en wethouders de provincie Zuid-Holland actief betrekt en om advies vraagt alvorens besluitvorming plaatsvindt over het in procedure brengen van een wijzigingsplan.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging de betreffende aanduiding en het bouwvlak ter plaatse van het voormalige agrarische (glastuinbouw)bedrijf verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6

4.6.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 4.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat per woning een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 11 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. als uitgangspunt geldt dat ten minste 5.000 m^2 bvo aan kassen/waterbassins of ten minste 1.000 m^2 bvo aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt;
    3. flexibiliteit ten opzichte van de onder sub 2 genoemde oppervlaktes mogelijk is om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen;
    4. de wijziging enkel kan worden toegepast indien sprake is van een haalbaar initiatief waarbij de burgemeester en wethouders aanvragen beoordelen op basis van hun bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. de grootte en situering van de voor 'Wonen - Grondgebonden' aan te wijzen bestemmingsvlakken dienen te worden afgestemd op de inrichting van de erven/bouwpercelen en de inpassing daarvan in het gebied;
c. eventueel resterende gronden (die niet voor 'Wonen - Grondgebonden' worden bestemd), wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 toegekend;
d. 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 en de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) en eventuele bestaande bebouwing, kunnen worden getoetst;
e. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;

f. 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;
g. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
h. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;
i. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a plankosten) worden verhaald bij de 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;
j. 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;
k. het bepaalde in artikel 11 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

a. De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de in onderstaande tabel aangegeven aanduiding, uitsluitend bestemd voor het agrarisch bedrijfscentrum ten behoeve van de uitoefening van de daarbij aangegeven bestaande productiegerichte en/of gebruiksgerichte paardenhouderij, al dan niet in combinatie met de daarbij aangegeven andere bestaande bedrijfsvoering dan wel nevenactiviteit:

aanduiding	*type paardenhouderij plus andere bedrijfsvoering*
'specifieke vorm van agrarisch - stoeterij annex paardenpension' (sa-05)	Stoeterij annex paardenpension

met daaraan ondergeschikt:

b. de uitoefening van nevenactiviteiten bij een paardenhouderij;

met de daarbij behorende:

c. bebouwing;
d. ontsluitingswegen/kavelwegen, paden en parkeerplaatsen;
e. groen- en nutsvoorzieningen;
f. waterlopen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 5.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2.2 en lid 5.2.3, 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 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.

5.2.2 Inrichting bouwvlak/ agrarisch bedrijfscentrum

Bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 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 is één bedrijf/bedrijfscombinatie toegestaan;
b. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan; 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;
c. een bedrijfswoning mag slechts worden gebouwd tegelijkertijd met dan wel nadat de (agrarische) bedrijfsbebouwing voor het bedrijf, waarbij de bedrijfswoning behoort, is gerealiseerd;
d. bij een volwaardige paardenhouderij of een paardenhouderij met een reëel toekomstperspectief zijn toegestaan:
- maximaal twee paardenbakken
- een paddock;
- een longeercirkel;
- een stap-/trainingsmolen;
- een draf-/renbaan, uitsluitend daar waar deze op de verbeelding als zodanig is aangeduid;
- een binnenrijbaan, uitsluitend bij een manege;
- een kantine/foyer;

e. bij een kleinschalige (deeltijd) paardenhouderij is toegestaan:
- een paardenbak of;
- een paddock;
- een draf-/renbaan, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan en als zodanig op de verbeelding aangeduid;

f. 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);
g. (hobby)kassen zijn toegestaan.

5.2.3 Maatvoering bebouwing/voorzieningen

Voor de maatvoering van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een bedrijfswoning 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. bedrijfswoningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50º bedraagt;
c. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45º en ten hoogste 60º bedraagt;
d. de onderlinge afstand van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 meter;
e. paardenbakken, paddocks, longeercirkels, stap-/trainingsmolens, draf-/renbanen en binnenrijbanen 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 meter x 60 meter;
f. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag niet meer bedragen dan 18 m²;
g. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met inbegrip van de bedrijfswoning, bij de paardenhouderij gevestigd op het in onderstaande aangegeven adres mag niet meer bedragen dan daarbij aangegeven:

aanduiding	*ter plaats van het adres*	*max. opp. bedrijfsgebouwen (m²)*
'specifieke vorm van agrarisch - stoeterij annex paardenpension' (sa-05)	Meerburgerlaan 2	760

h. de hoogte van bouwwerken/voorzieningen mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen	4,5	8
overige gebouwen	3	6
bouwwerken voor mestopslag	-	3
lichtmasten	-	4
Hekwerk/omheining ten behoeve van een paardenbak of andere onder e. genoemde voorzieningen	-	1,5
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1,2
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

i. 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.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 5.2 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 van (de cultuurhistorische waarde van) agrarische bebouwing;
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. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Inrichting bouwvlak/ agrarisch bedrijfscentrum en maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.2 en/of lid 5.2.3 ten behoeve van:

a. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak;
b. het plaatsen van paardenbakken en/of paddocks buiten het bouwvlak, mits deze bouwwerken aan de achterzijde van het bouwperceel en binnen het bestemmingsvlak worden geplaatst;
c. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is of uit ruimtelijk oogpunt gewenst is.

5.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 5.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de afwijking, bebouwing en/of voorziening noodzakelijk en/of gewenst is voor een doelmatige 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, bebouwing en/of voorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 6 en ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18 in ieder geval gerekend:

a. het uitoefenen van een bedrijf als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, horeca(bedrijf) of detailhandel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
b. een paardenhouderij in combinatie met andere bedrijvigheid, anders dan overeenkomstig de bestemming;
c. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen, aanhangers, voertuigen en daarmee vergelijkbare objecten op een bouwperceel, in bouwwerken of onder overkappingen, anders dan een aanhanger of auto voor eigen gebruik.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Ander type paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de aanduiding op de gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak/bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' als bedoeld in lid 5.1.1 te wijzigen, ten behoeve van de uitoefening van een ander type paardenhouderij. Burgemeester en wethouders zijn daarbij bevoegd het bestemmingsvlak/bouwvlak te veranderen en/of te vergroten, door aan (een deel van) de gronden die aan dat bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen, de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' als bedoeld in artikel 5 toe te kennen, met inbegrip van een bouwvlak.

5.6.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 5.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. om de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse te vestigen bedrijf te kunnen beoordelen, dient bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
b. er dient te worden aangetoond dat ter plaatse een paardenhouderij met een reëel toekomstperspectief is of wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) bedrijfsvoering;
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;
d. indien tevens een wijziging dan wel uitbreiding van het bestemmingsvlak/bouwvlak noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha;
e. in de bij het wijzigingsplan behorende regels wordt aangegeven, welk type paardenhouderij op het betreffende perceel is toegestaan, alsmede de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5 van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld; daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
f. een bestaande bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de nieuwe paardenhouderij;
g. indien het bouwperceel wordt (her)ingericht, dient bij burgemeester en wethouders vooraf 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;
h. de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
i. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast of dat onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving wordt veroorzaakt;
j. het aantal bedrijfswoningen op het bouwperceel mag door de wijziging niet toenemen;
k. het bepaalde in artikel 5 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld.

5.6.3 Nieuwbouw (Ruimte - voor - Ruimte)

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro en de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' te wijzigen met dien verstande dat:

1. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' is of wordt beëindigd;
2. 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. de bouw van een nieuwe burgerwoning als compensatie voor de sloop van kassen/waterbassins en/of bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
4. de nieuwe woonbebouwing conform de vormgevingseisen gesteld in de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder tot stand komen;
5. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
6. burgemeester en wethouders de provincie Zuid-Holland actief betrekt en om advies vraagt alvorens besluitvorming plaatsvindt over het in procedure brengen van een wijzigingsplan

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging de betreffende aanduiding en het bouwvlak ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6

5.6.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 5.6.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat per woning een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 11 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. als uitgangspunt geldt dat ten minste 5.000 m^2 bvo aan kassen/waterbassins of ten minste 1.000 m^2 bvo aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt;
    3. flexibiliteit ten opzichte van de onder sub 2 genoemde oppervlaktes mogelijk is om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen;
    4. de wijziging enkel kan worden toegepast indien sprake is van een haalbaar initiatief waarbij de burgemeester en wethouders aanvragen beoordelen op basis van hun bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. de grootte en situering van de voor 'Wonen - Grondgebonden' aan te wijzen bestemmingsvlakken dienen te worden afgestemd op de inrichting van de erven/bouwpercelen en de inpassing daarvan in het gebied;
c. eventueel resterende gronden (die niet voor 'Wonen - Grondgebonden' worden bestemd), wordt de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden als bedoeld in artikel 6 toegekend;
d. 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 en de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) en eventuele bestaande bebouwing, kunnen worden getoetst;
e. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;

f. 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;
g. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
h. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;
i. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a plankosten) worden verhaald bij de 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;
j. 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;
k. het bepaalde in artikel 11 is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven;
b. de bedrijfsuitoefening (extensieve weidegang door paarden) van de paardenhouderijen, gevestigd op de voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen, voor zover de bedrijfsuitoefening wordt afgestemd op de onder c. en d. genoemde waarden en aan deze waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
c. de instandhouding, versterking en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het verkavelings-/slotenpatroon en landschapselementen;
d. het behoud van graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied;
e. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' voor tuinbouw;
f. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' een agrarisch aanverwant (loon)bedrijf;

en mede bestemd voor:

g. extensieve recreatie en bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden, picknickplaatsen, uitkijkpunten, voor zover deze functie wordt afgestemd op de onder c. en d. genoemde waarden en aan deze waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;

met daaraan ondergeschikt:

h. het gebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen bij de grondgebonden agrarische bedrijven, gevestigd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden en bijbehorende bouwpercelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, met dien verstande dat: ten hoogste 15 kampeermiddelen zijn toegestaan en deze binnen of direct aansluitend op het bouwvlak van de ter plaatse gevestigde grondgebonden agrarische bedrijven dienen te worden gesitueerd;
i. het gebruik van de gronden voor extensieve weidegang door paarden, behorende bij de ondergeschikte deeltijdactiviteiten bij de grondgebonden agrarische bedrijven, geen paardenfokkerij zijnde;
j. het hobbymatig houden van paarden van/door particulieren, die op de aan deze gronden grenzende woonbestemmingen woonachtig zijn, met dien verstande dat: per woning of woonerf maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de onder c. en d. genoemde waarden;

met de daarbij behorende:

k. bebouwing;
l. ontsluitingswegen/kavelwegen en (wandel)paden;
m. ruiterpaden en menroutes;
n. groenvoorzieningen, waaronder afschermende beplanting langs bouwpercelen;
o. waterlopen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 6.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met in achtneming van het bepaalde in lid 6.2.2, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van en noodzakelijk voor de bestemming dan wel (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 ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en de waarden van het gebied;
c. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

6.2.2 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.1, geldt de volgende maatvoering:

a. erf - en perceelafscheidingen mogen niet hoger dan 1 meter;
b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2 meter, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5 m²;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 6.2 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 van (de cultuurhistorische waarde van) agrarische bebouwing;
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. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen op deze gronden (buiten het bouwvlak) van:

a. agrarische hulpgebouwen, waarvan:
- de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer dan 150 m² mag bedragen;
- de oppervlakte per gebouw niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;

b. als bouwwerk aan te merken mestopslagvoorzieningen en/of sleufsilo's, indien:
   1. dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, waaronder begrepen logistieke en/of milieutechnische redenen;
   2. voor de plaatsing van deze voorzieningen het concentratiebeginsel in acht wordt genomen 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.

c. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het kleinschalig kamperen als bedoeld in lid 3.1, waarvan:
- de oppervlakte niet meer dan 60 m² mag bedragen;
- de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;

d. een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of een paddock ten behoeve van een deeltijd-paardenpension als bedoeld in lid 6.1, waarbij:
- de grootte van de voorziening is afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering;
- een paardenbak niet groter mag zijn dan 20 meter x 60 meter;
- geen verlichting/lichtmast is toegestaan;

e. (hekwerken/omheiningen voor) paardenbakken, paddocks, longeercirkels, stap-/trainingsmolens, draf-/renbanen, binnenrijbanen en/of verlichting/lichtmasten, voor zover deze voorzieningen noodzakelijk en toegestaan zijn in het kader van de bedrijfsvoering van paardenfokkerijen (agrarische bedrijven) of andere typen paardenhouderijen, genoemd in de tabel in artikel 5 lid 5.1.1 van dit plan, waarbij:
- het soort, aantal en/of de grootte van de voorzieningen is afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering;
- paardenbakken niet groter mogen zijn dan 20 meter x 60 meter;
- verlichting/lichtmasten niet hoger mogen zijn dan 10 meter;

f. transparante afscheidingen, in de vorm van palen met linten/koorden, ten behoeve van de weidegang door paarden, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;

g. transparante afscheidingen, in de vorm van palen met prikkeldraad of (schapen)gaas, of daarmee vergelijkbare constructies, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

6.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 6.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid indien en voor zover:

a. plaatsing van de betreffende bebouwing/voorziening binnen het bestaande bouwvlak niet (meer) mogelijk en/of doelmatig is;
b. deze bebouwing/voorziening noodzakelijk dan wel gewenst is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde (grondgebonden) agrarisch bedrijf, waaronder begrepen logistieke en/of milieutechnische redenen;
c. de waarden genoemd in lid 6.1.1 onder c. en d. niet in onevenredige mate worden aangetast;
d. de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied niet noemenswaardig worden aangetast;

met dien verstande dat:

e. burgemeester en wethouders over de noodzaak en doelmatigheid van de bebouwing/voorziening voor de bedrijfsvoering advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
f. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van de bebouwing advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18 in ieder geval gerekend:

a. het plaatsen en geplaatst houden van -niet als bouwwerk aan te merken- (opslag)voorzieningen, zoals mestbassins, sleufsilo's en daarmee vergelijkbare voorzieningen, behoudens een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.7;
b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor het opslaan van mest, landbouw- en/of agrarische producten dan wel materieel;
c. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor (de aanleg van) voorzieningen ten behoeve van paardenactiviteiten, zoals een paardenbak, draf-/renbaan, voor zover deze voorzieningen niet bestaand zijn of niet met een omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd;
d. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen dan wel het plaatsen en geplaatst houden hiervan voor permanente bewoning;
e. het scheuren van grasland, anders dan bedoeld in lid 6.5.3 en behoudens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.7; hieronder wordt niet verstaan het scheuren van grasland ten behoeve van verbetering van de grasmat waarbij, na het scheuren, direct herinzaai plaatsvindt;
f. het plaatsen en geplaatst houden van aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten;
g. het gebruik van de gronden voor bosbouw (behoudens landschapselementen), boomgaarden, Boskoopse cultures en bollenteelt.

6.5.2 Geen strijdig gebruik

In afwijking van artikel 6.5.1 wordt onder strijdig niet verstaan:

a. het medegebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag/stalling in directe relatie tot het ter plaatse van de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' gevestigde agrarisch aanverwante (loon)bedrijf. Voor buitenopslag en stalling is het concentratiebeginsel van toepassing.

6.5.3 Geen strijdig gebruik (beweiden van paarden en ruwvoederteelt)

Onder strijdig gebruik van de gronden met deze bestemming wordt niet verstaan:

a. extensieve weidegang door paarden in relatie tot de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven en paardenhouderijen gevestigd ter plaatse van de aan deze gronden grenzende bouwvlakken, mits de bedrijfsuitoefening in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemming en is afgestemd op de in lid 6.1.1 onder c. en d. genoemde waarden en aan deze waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan, met dien verstande dat voor paardenhouderijen, in verband met de bescherming van de graslanden en de daarmee samenhangende vogelkundige waarden van het gebied, aanvullend de volgende regels gelden:

- paarden dienen tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juni) alleen te weiden in de zone van de bouwvlakken, tot een afstand van 150 meter vanaf de weg;
- maailand verder het gebied in dient later te worden gemaaid (streven naar na 15 juni);
- de grasmat mag niet worden gescheurd (niet rollen of slepen);
- distels dienen mechanisch te worden bestreden (geen chemische bestrijdingsmiddelen toepassen);
- er dient voor voldoende rust en openheid te worden gezorgd;

b. het beweiden van paarden van particulieren (hobbymatig houden van paarden), die op de aan deze gronden grenzende woonbestemmingen woonachtig zijn, met dien verstande dat: per woning of woonerf maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de in lid 6.1.1 onder c. en d. genoemde waarden;

c. het scheuren van grasland ten behoeve van een tijdelijk ander gebruik van grasland als bouwland ten behoeve van de ruwvoedervoorziening van het grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals maïsteelt, indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering, waarbij de oppervlakte van het bouwland niet meer mag bedragen dan 20 % van de binnen de bestemming bij het bedrijf behorende gronden en de oppervlakte per bedrijf niet meer mag bedragen dan 8 ha.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5 ten behoeve van het mede gebruik 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, indien en voor zover:

a. dit gebruik plaatsvindt in combinatie met en als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en, voor zover van toepassing, de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse, dan wel de waarden genoemd lid 6.1.1 onder c. en d;
c. dit gebruik en de daarbij behorende voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, waarbij burgemeester en wethouders over de situering en inpassing advies inwinnen bij een landschapsdeskundige en de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, daarbij in acht worden genomen.

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

6.7.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven (dubbel)bestemming(en), de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

(dubbel)bestemming(en)	*werken en werkzaamheden[1]*													
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.	l.	m	n.
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	x	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x	x	x
Leiding - Gas	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x	o	o	o
Waarde - Archeologie 3	zie artikel 13													
Waarde - Archeologie 4	zie artikel 14													
Waterstaat - Waterkering	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Verklaring: x= omgevingsvergunningplichtige activiteit o= niet-omgevingsvergunningplichtige activiteit														

[1]werken en werkzaamheden:

a. het aanleggen en/of verharden van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
c. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen of het aanleggen van natuurelementen, zoals paddenpoels, tot een oppervlakte van 250 m²;
d. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
f. diepwoelen of diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
h. het beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietplanting (landschapselementen);
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud, graslandverbetering of voor ruwvoederteelt overeenkomstig lid 6.5.3;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
l. het aanleggen/plaatsen van -niet als bouwwerk aan te merken- (folie)mestbassins, sleufsilo's en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
m. het aanleggen van draf-/renbanen, paardenbakken, longeer-ruimten en/of andere vergelijkbare voorzieningen voor paarden, alsmede het opbrengen van een laag zand voor het houden van paarden;
n. het opbrengen van zand en/of ander materiaal ten behoeve van een ander gebruik van het grasland.

6.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers.

6.7.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.7.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft:

a. geen onevenredige aantasting met zich meebrengen voor de landschappelijke, cultuurhistorische, vogelkundige en/of archeologische waarden van de gronden;
b. de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen;
c. noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming, waaronder ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
d. geen belemmering met zich meebrengen voor bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en/of de inrichting dan wel uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen;

en indien:

e. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, en voor zover aan de orde, de belangen die met de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering' worden gediend, tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

6.7.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen advies inwinnen bij een landschapsdeskundige of een met betrekking tot de betreffende werken, werkzaamheden en/of gronden meest aangewezen instantie.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de in onderstaande tabel aangegeven aanduiding, uitsluitend bestemd voor het daarbij aangegeven bestaande bedrijf of combinatie van bedrijvigheid:

aanduiding	*type bedrijf*
'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' (sb - 09)	agrarisch aanverwant (loon)bedrijf
'caravanstalling'	een inpandig caravanstallingsbedrijf

met de daarbij behorende:

b. bebouwing;
c. ontsluitingswegen, paden en parkeerplaatsen;
d. groen- en nutsvoorzieningen;
e. waterlopen.

7.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 7.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2.2 en lid 7.2.3, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied;
b. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

7.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
b. per bestemmingsvlak mag één bedrijf zijn gevestigd;
c. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan, voor zover deze in de in lid 7.2.3 onder c opgenomen tabel is aangegeven;
d. indien een 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.

7.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor de maatvoering van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2.1 gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³, inclusief aan- en uitbouwen, of indien de bestaande inhoud meer dan 650 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, inclusief aan- en uitbouwen;
b. gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 20º en ten hoogste 60º bedraagt;
c. voor de bedrijfsgebouwen bij het bedrijf gevestigd op het in onderstaande tabel aangegeven adres, gelden de daarbij aangegeven maximum oppervlakte en goot- en/of bouwhoogte, met inbegrip van de bedrijfswoning, voor zover deze in onderstaande tabel zijn aangegeven:

aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ...'	*ter plaatse van het adres*	*bedrijfs-woning*	*max. oppervlakte gebouwen (m²) 1)*	*max. goothoogte gebouwen (m) 2)*	*max. bouwhoogte gebouwen (m) 2)*
09	Huyssitterweg 7	1	3.400	5	11
1) inclusief bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen					
2) geldt ook voor inpandige bedrijfswoningen; voor niet-inpandige bedrijfswoningen zie d.					

d. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
bedrijfswoningen, voor zover niet-inpandig	4,5	*8*
overige gebouwen	3	6
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

e. 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.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 7.2 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 bouwperceel dan wel in het gebied;
b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied en/of van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
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. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid of andere veiligheidsaspecten.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Inrichting bouwvlak/maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.2 of lid 7.2.3 ten behoeve van:

a. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
b. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling en/of een platte afdekking van gebouwen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is of uit ruimtelijk oogpunt gewenst is;
c. een goothoogte van gebouwen van ten hoogste 6 meter, daar waar volgens de tabellen in lid 7.2.3 een lagere goothoogte is aangegeven.

7.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 7.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de afwijking en/of bebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
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, bebouwing en/of voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18, in ieder geval gerekend:

a. het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen danwel of het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
c. het uitoefenen van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, anders dan overeenkomstig de bestemming;
d. het uitoefenen van horeca(bedrijf) en detailhandel, met inbegrip van bedrijfsgebonden detailhandel, behoudens het bepaalde in lid 7.5.2;
e. het plaatsen van en geplaatst houden van bouwwerken/voorzieningen in verband met of ten behoeve van het houden van paarden, zoals een paardenbak of paddock;
f. het plaatsen en geplaatst houden van aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een bedrijfsperceel of in/onder bouwwerken, anders dan overeenkomstig de bestemming of een aanhanger of auto voor eigen gebruik;
g. het plaatsen, geplaatst houden en/of het opslaan van containers, andere objecten, goederen, materialen e.d. op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
h. het plaatsen, geplaatst houden en/of opslaan van containers op een bedrijfsperceel, waarbij containers in meer dan 2 lagen worden gestapeld;
i. het plaatsen, geplaatst houden en/of het opslaan van objecten, goederen, materialen e.d. op een bedrijfsperceel, op een wijze die leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of van aangrenzende percelen dan wel een aantasting van de landschappelijke waarden van het gebied.

7.5.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van de gronden met deze bestemming wordt niet verstaan:

a. het medegebruik van bouwwerken voor bedrijfsgebonden detailhandel, uitsluitend voor zover deze situatie bestaand is en een ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
b. het medegebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag/stalling in directe relatie tot het ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' gevestigde bedrijf en/of een ondergeschikt bedrijf zoals beschreven in artikel 7.5.3. Voor buitenopslag en stalling is het concentratiebeginsel van toepassing.

7.5.3 Aantal bedrijven per bestemmingsvlak

In afwijking van het bepaalde onder 7.2.2 lid b zijn meerdere bedrijven per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:

a. het maximum aantal bedrijven het aantal bedrijven is dat gevestigd was ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. de gebouwen en gronden hoofdzakelijk gebruikt dienen te worden ten behoeve van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf' gevestigde agrarische loonbedrijf;
c. de milieucategorie van de gevestigde ondergeschikte bedrijven naar aard en milieu-planologische hinder maximaal gelijk mag zijn aan het onder b genoemde bedrijf.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Ander type bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd een in lid 7.1.1 genoemde aanduiding van specifieke vorm van bedrijf te wijzigen in een andere aanduiding van specifieke vorm van bedrijf of de aanduiding van specifieke vorm van bedrijf te verwijderen, ten behoeve van:

a. een landelijk bedrijf;
b. een ander bedrijf, zoals genoemd in de categorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten indien dit milieutechnisch inpasbaar is;
c. een ander bedrijf, dat niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat naar aard en milieu-planologische hinder gelijk is te stellen met een bedrijf genoemd onder b.

7.6.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 7.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

a. de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een landelijk bedrijf wordt uitsluitend toegepast indien bij dat type bedrijf geen (nieuwe) bedrijfswoning noodzakelijk is en voor zover het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie passend is in het betrokken gebied;
b. de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijven wordt uitsluitend toegepast indien de ter plaatse te vestigen bedrijfscategorie niet zwaarder is dan de bedrijfscategorie van het bedrijf dat overeenkomstig het bepaalde in lid 7.1.1 ter plaatse is bestemd of indien het ter plaatse te vestigen bedrijf naar aard en milieu/planologische hinder, niet belastender is dan het bedrijf dat overeenkomstig het bepaalde in lid 7.1.1 ter plaatse is bestemd;
c. ter toets van de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse te vestigen bedrijf, dient vooraf bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
d. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse te vestigen bedrijfsvoering danwel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van de bedrijfsfunctie;
e. in de bij het wijzigingsplan behorende regels wordt aangegeven, welk type bedrijf op het betreffende perceel is toegestaan, alsmede de gebruiksmogelijkheden en daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen met bijbehorende maatvoering, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7 van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld; daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
f. indien een bestaande bedrijfswoning op het bouwperceel aanwezig is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.2, wordt deze woning aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de nieuwe bedrijfsfunctie;
g. indien er geen bedrijfswoning overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.2 op het bouwperceel aanwezig is, is geen bedrijfswoning bij de nieuwe bedrijfsfunctie toegestaan;
h. indien het bouwperceel wordt (her)ingericht, dient bij burgemeester en wethouders vooraf een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
i. de wijziging mag geen toename van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met zich meebrengen;
j. de bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
k. 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 cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;

l. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
m. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen.
n. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden, behoudens opslag/stalling overeenkomstig de bestemming;
o. 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.

7.6.3 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 'Bedrijf' van de gronden ter plaatse van een bestaand bedrijf genoemd in de in lid 7.1.1 opgenomen tabel, te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 11, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en), indien is komen vast te staan dat de bedrijfsvoering geheel is beëindigd en wijziging van de bestemming gewenst/noodzakelijk is.

In deze wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen: de mogelijkheid tot splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.7.1 en artikel 11.7.2 of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning. Tevens is in deze wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid inbegrepen tot het verwijderen van het bouwvlak en een eventuele wijziging van een deel van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 voor zover deze gronden niet voor 'Wonen - Grondgebonden' worden aangewezen.

7.6.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 7.6.3 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 - Grondgebonden', waarbij:
- de grootte van het bijbehorende bestemmingsvlak wordt afgestemd op de inrichting van het erf, de omvang en/of waarde van de aanwezige bebouwing;
- het bepaalde in artikel 11 van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald;

b. eventueel resterende gronden (die niet voor 'Wonen - Grondgebonden' worden bestemd), wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 toegekend;
c. alle voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
d. burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen behouden blijft, indien deze kunnen fungeren als bijgebouwen bij de bestaande woning(en) en geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en/of waarden van andere bebouwing ter plaatse of van het gebied;
e. bij een herinrichting van het bouwperceel dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder ander de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de instand te houden bebouwing en/of nieuwbouw kunnen worden getoetst;
f. 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;
g. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag door de wijziging niet worden vergroot, behoudens toepassing van artikel 11.7.1;

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.

7.6.5 Nieuwbouw woningen (Ruimte voor ruimte-regeling)

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro en de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen met dien verstande dat:

1. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' is of wordt beëindigd;
2. 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. de bouw van een nieuwe burgerwoning als compensatie voor de sloop van kassen/waterbassins en/of bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
4. de nieuwe woonbebouwing conform de vormgevingseisen gesteld in de beeldkwaliteitsparagraaf tot stand komen;
5. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
6. burgemeester en wethouders de provincie Zuid-Holland actief betrekt en om advies vraagt alvorens besluitvorming plaatsvindt over het in procedure brengen van een wijzigingsplan.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging de betreffende aanduiding en het bouwvlak ter plaatse van het voormalige bedrijf verwijderd en delen van de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6

7.6.6 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 7.6.5 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. voor de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) geldt het bepaalde in lid 7.6.4;
b. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat de gronden per woning zullen worden bestemd als 'Wonen - Grondgebonden', 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. ten minste 5.000 m2 bvo aan kassen/waterbassins of ten minste 1.000 m² bvo aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt;
    3. flexibiliteit ten opzichte van de onder sub 2 genoemde oppervlaktes mogelijk is om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen;
    4. De wijziging enkel kan worden toegepast indien sprake is van een haalbaar initiatief waarbij de burgemeester en wethouders aanvragen beoordelen op basis van hun bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. 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 en de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) kunnen worden getoetst;
d. de grootte en situering van de voor de nieuwe woningen op te nemen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' dient te worden afgestemd op het aantal nieuw te bouwen woningen, de inrichting van de erven en de inpassing daarvan in het gebied;
e. het bepaalde in artikel 11 is van overeenkomstige toepassing voor de nieuw te bouwen woningen, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld;
f. eventueel resterende gronden (die niet voor 'Wonen - Grondgebonden' worden bestemd), wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 toegekend;
g. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
h. 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 wordt overschreden;
i. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
j. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;
k. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a plankosten) worden verhaald bij de 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.

Artikel 8 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation'

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een gasdrukmeet- en regelstation;
b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
c. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

8.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2.2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied;
b. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

8.2.2 Inrichting bestemmingsvlak en maatvoering bebouwing

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, met dien verstande dat (bedrijfs)woningen niet zijn toegestaan;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van de bestemming mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 20 m²;
c. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn:	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1
licht- en vlaggenmasten	-	12
technische installaties en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	10

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 8.2 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 (bouw)perceel dan wel in het gebied;
b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied en/of van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
c. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
d. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Erf- en perceelafscheidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c. ten behoeve van erf- en/of perceelafscheidingen voor de voorgevel(rooi)lijn tot een bouwhoogte van 3 meter.

8.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 8.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de afwijking of bebouwing ten dienste is van de bestemming, noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de onderhavige gronden en geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omgeving;
b. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of waarden van de gronden dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
c. de afwijking of bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Beëindiging nutsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation" te wijzigen in de bestemming van de gronden die direct aan het bestemmingsvlak grenzen, indien is komen vast te staan dat de nutsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en het instandhouden van de bestemming niet langer noodzakelijk dan wel gewenst is. Bij wijziging is het bepaalde in het bij de betreffende bestemming behorende artikel, dienovereenkomstig van toepassing.

8.5.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 8.5.1 gelden de volgende voorwaarden:

a. de wijziging mag in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen verslechtering voor de omgeving met zich meebrengen;
b. de wijziging mag de waarden van de omliggende gronden dan wel bebouwing geen schade toebrengen;
c. de bebouwing dan wel voorzieningen dienen, voor zover deze geen cultuurhistorische waarden hebben, te worden verwijderd.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. op- en afritten;
c. voet-, fiets-, ruiterpaden en menroutes;
d. viaducten, ecoducten en bruggen;

met de daarbij behorende:

e. bebouwing;
f. nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. straatmeubilair en voorzieningen voor het openbaarvervoer;
j. parkeervoorzieningen;
k. aarden wallen;
l. bermen en bermsloten;
m. groenvoorzieningen;
n. waterlopen.

9.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 9.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2.2 uitsluitend bouwwerken ten dienste van en/of noodzakelijk voor de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied;
b. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

9.2.2 Inrichting bestemmingsvlak en maatvoering bebouwing

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 9.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening of het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 5 m²;
b. geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan, voor zover deze bestaand zijn en de bestaande lengte en hoogte mogen niet worden vergroot;
c. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
Gebouwen/luifels	-	4
Viaducten, bruggen en daarmee vergelijkbare kunstwerken	-	10
Voorzieningen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	-	20
Geluidwerende voorzieningen	-	bestaand
Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer	-	4
Gebouwde nutsvoorziening	-	5
Erf- of perceelafscheidingen	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Technische installaties en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 9.2 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 in het gebied;
b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied;
c. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
d. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Erf- en perceelafscheidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c. ten behoeve van erf- en/of perceelafscheidingen tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

9.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 9.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de afwijking of bebouwing ten dienste is van de bestemming, noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de onderhavige gronden en geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omgeving;
b. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of waarden van de betreffende gronden dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
c. de afwijking of bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. watergangen en -partijen;
c. waterhuishouding en -berging;
d. verkeer te water;

met de daarbij behorende:

e. bebouwing, zoals oeververbindingen en aanlegsteigers;
f. voorzieningen ten behoeve van water- en oeverrecreatie, zoals zwem- en visplaatsen;
g. inlaatwerken;
h. oevers, taluds en groenvoorzieningen.

10.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 10.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2.2, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van en/of noodzakelijk voor de bestemming worden gebouwd, waaronder mede begrepen oeververbindingen, met dien verstande dat:

a. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied;
b. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

10.2.2 Inrichting bestemmingsvlak en maatvoering bebouwing

Voor de bouw van bouwwerken als bedoeld in lid 10.2.1 gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
Inlaatwerken	-	4
Overige bouwwerken	-	3

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18, in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen op enige wijze negatief beïnvloedt;
b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stand- of ligplaats voor onderkomens, woonschepen en woonarken.

Artikel 11 Wonen - Grondgebonden

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
c. het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat: per woning maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de onder a. genoemde bestemming dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan de onder a. genoemde bestemming grenzen;

met de daarbij behorende:

d. bebouwing;
e. tuinen en erven;
f. ontsluitingswegen, paden en parkeerplaatsen;
g. groen- en nutsvoorzieningen;
h. waterlopen.

11.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 11.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen (hoofdgebouwen);
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

d. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied;
e. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

11.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 11.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één woning met bijbehorende aan-, uit-, bijgebouwen en voorzieningen toegestaan;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de woning;
c. de afstand van een bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter;
d. bij vervangende nieuwbouw van een woning dient de nieuwe woning te worden gesitueerd op de plaats van de bestaande woning, die door de betreffende nieuwbouw wordt vervangen;
e. de afstand van een woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;

f. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder is dan 3 meter, de bestaande afstand als minimum dient te worden aangehouden en niet mag worden verkleind;
g. voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan.

11.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in lid 11.2.1 geldt de volgende maatvoering:
a. de grondoppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 150 m^2;
b. de inhoud van een woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 650 m^3;
c. voor zover de grondoppervlakte en/of inhoud van een woning ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds meer bedraagt dan het bepaalde in lid a. en/of b. geldt de bestaande grondoppervlakte en/of inhoud als maximum en mag deze maat niet worden vergroot;
d. woningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50º bedraagt;
e. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45º en ten hoogste 60º bedraagt;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (inclusief kassen) mag per woning niet meer bedragen dan 50 m^2;
g. de gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag per woning niet meer bedragen dan 10 m^2;
h. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag per woning niet meer bedragen dan 18 m^2;
i. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 30 m^2;
j. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	*max. goothoogte (meter)*	*max. bouwhoogte (meter)*
woningen	4,50	9
overige gebouwen	3	6
pergola's en overkappingen	-	3
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1,20
voorzieningen voor mestopslag	-	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	2,50

k. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling, bouwhoogte en/of totale oppervlakte van (bij)gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling, bouwhoogte en/of totale oppervlakte van gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 11.2 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 bouwperceel dan wel in het gebied;
b. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
c. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Inrichting bestemmingsvlak/ maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.2.2 en lid 11.2.3 ten behoeve van:

a. een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of paddock, indien zulks ten dienste is van het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden en op het bouwperceel ruimte is voor een aanvaardbare inpassing van deze voorziening, met dien verstande dat:
- de paardenbak of paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van het bouwperceel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 meter x 60 meter;
- de bouwhoogte van het hekwerk/de omheining van de paardenbak of paddock niet hoger mag bedragen dan 1,5 meter;

b. een andere situering van woningen, aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen dan wel het hanteren van andere onderlinge afstanden of afstanden tot de weg of zijdelingse perceelsgrenzen, indien zulks uit stedenbouwkundig en/of milieutechnisch en -hygiënisch oogpunt toelaatbaar dan wel gewenst is;
c. een grotere grondoppervlakte van een woning, indien zulks om onder andere medische redenen noodzakelijk dan wel gewenst en vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is, met dien verstande dat het bepaalde in lid 11.2.3 onder b. van overeenkomstige toepassing is;
d. een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief kassen) tot een maximum van 75 m², indien zulks uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt passend is;
e. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien zulks vanuit stedenbouwkundig oogpunt of milieu/duurzaamheid overwegingen gewenst dan wel passend is;
f. een andere goot-/bouwhoogte voor gebouwen, indien dit uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt gewenst dan wel passend is;
g. erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevel(rooi)lijn met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.

11.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 11.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. 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 bestemmingsvlak grenzen;
b. de afwijking en/of bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
c. door de afwijking en/of bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
d. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door de afwijking en/of bebouwing niet (onevenredig) worden belemmerd;
e. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door de afwijking en/of bebouwing wordt veroorzaakt;
f. de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
g. bij enige verkeerstoename als gevolg van de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het bouwperceel waar de functie gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van die functie kan verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden;
h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18, in ieder geval gerekend:

a. het splitsen van een woning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen danwel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen, voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 11.4.1 onder d. of aan een in lid 11.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid;
b. het beoefenen van een paardenpension;
c. het gebruiken van (een deel van) de gronden als (en/of voor de aanleg van een) paardenbak of paddock, voor zover geen toepassing is gegeven aan de in lid 11.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
d. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover geen toepassing is gegeven aan een in lid 11.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
e. het uitoefenen van horeca(bedrijf) en detailhandel, voor zover geen toepassing is gegeven aan een in lid 11.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
f. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen, aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in bouwwerken en/of onder overkappingen, behoudens de stalling van maximaal twee auto's, een aanhanger en/of het inpandig stallen van een caravan voor eigen gebruik.

11.5.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) of een daarbij behorend bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of voor de beoefening van een activiteit op kunstzinnig-cultureel gebied (atelier aan huis), al dan niet in combinatie met een galerie, met dien verstande dat:

a. indien de beroepsuitoefening of de beoefening van een kunstzinnige/culturele activiteit plaatsvindt in de woning, ten minste 2/3 deel van het bruto-vloeroppervlak de (inclusief aan- en uitbouwen) woonfunctie dient te behouden;
b. indien de beroepsuitoefening of de beoefening van een kunstzinnige/culturele activiteit plaatsvindt in een bijgebouw, dit medegebruik geen groter bruto-vloeroppervlak mag beslaan dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) waar het gebouw bij behoort;
c. de gezamenlijke oppervlakte dat voor de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
d. de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit een uitstraling dient te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
e. bij de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit geen sprake mag zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking;
f. bij enige verkeerstoename als gevolg van het onderhavige medegebruik, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van dat medegebruik dient te kunnen verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden;
g. het parkeren ten behoeve van de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit op eigen erf dient plaats te vinden;
h. de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit niet gepaard mag gaan met horeca respectievelijk detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan het onderhavige medegebruik.

11.5.3 Groene afscherming Huyssitterweg 2

De woonfunctie ter plaatse van de Huyssitterweg 2 is alleen toegestaan indien ter plaatse van de zuidelijke en oostelijk perceelsgrenzen van de Huyssitterweg 2 vanwege de omliggende agrarische openlucht gewasteelt voorzien is van een dichtbegroeide afscherming, met dien verstande dat:

a. de minimale hoogte 3,5 meter bedraagt;
b. de dichtbegroeide afscherming binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd wordt en vervolgens in stand gehouden blijft.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Theetuin/-schenkerij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.5.1 juncto lid 11.1.1 ten behoeve van het medegebruik van een deel van de gronden en/of bebouwing uitsluitend behorende bij een woonboerderij, ten behoeve van een theetuin/-schenkerij, voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.

11.6.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 11.6.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. de gronden en/of bebouwing die voor de theetuin/-schenkerij zullen/zal worden gebruikt deel uitmaken/uitmaakt van een woonboerderij, de theetuin/-schenkerij geëxploiteerd zal worden door een/ de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
b. de oppervlakte van dit medegebruik mag niet meer bedragen dan 100 m², inclusief bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;
c. door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
d. dit medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (agrarische) erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
e. het medegebruik geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
f. de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik 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;
g. geen wijziging van de uitwendige hoofdvorm van de betreffende bebouwing en/of geen opslag/stalling ten behoeve van het medegebruik in de open lucht plaatsvindt;
h. door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
i. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door het medegebruik niet (onevenredig) worden belemmerd;
j. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door het medegebruik wordt veroorzaakt;
k. de wijze waarop aan het medegebruik 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.

11.6.3 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.5.1 juncto lid 11.1.1 ten behoeve van het gebruik van een deel van uitsluitend een woonboerderij dan wel van de aangebouwde stal voor het bieden van maximaal 2 recreatieve nachtverblijven in de vorm van bed & breakfast, voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.

11.6.4 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 11.6.3 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. de recreatieve nachtverblijven deel uitmaken van een woonboerderij, worden geëxploiteerd door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en deze functie verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve nachtverblijven geen groter oppervlak beslaan dan 100 m², met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;
c. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.6.2 onder c. t/m k.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Splitsen van woningen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van woningen als bedoeld in lid 11.1 met een inhoud van 1000 m³ of meer in twee woningen, al dan niet met gebruikmaking van de daaraan vast gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal).

11.7.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 11.7.1 gelden de volgende voorwaarden:

a. de totale inhoud van de te splitsen woning, al dan niet met inbegrip van de daaraan vastgebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal), bedraagt 1000 m³ of meer;
b. het aantal woningen op het bouwperceel mag na splitsing niet meer bedragen dan 2 en parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarde en/of de karakteristiek van de bebouwing dan wel erf mag door de wijziging niet wezenlijk worden aangetast, waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht dient te worden genomen en ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een (commissie van) deskundige;
d. het oppervlak van het te splitsen gebouw mag niet worden vergroot en de situering niet worden gewijzigd;
e. de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning mag bij voltooiing, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet overschrijden;
f. niet noodzakelijke voormalige bedrijfsbebouwing, voor zover geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijnde, dient te worden gesloopt, voor zover deze niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouwen bij de betreffende woningen;
g. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
h. de functie dan wel het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving mag door de wijziging niet worden belemmerd;
i. er mag door de wijziging geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen worden veroorzaakt voor de omgeving.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een (ondergrondse) aardgastransportleiding met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas'.

12.1.2 Belemmeringenstrook en Veiligheidszones

Voor de aardgastransportleiding genoemd in onderstaande tabel, gelden de daarbij aangegeven belemmeringenstrook en veiligheidszone:

Leidingnummer	*Belemmeringenstrook [1)] (meter)*	*Veiligheidszone (meter)*
A - 517 - kr-004 t/m 012	5	120
W- 514 -01- kr-040, 041 en 044	4	30
W- 514- 06 - kr - 001	4	20
[1)] gemeten ter weerszijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'		

12.1.3 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 12.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Waarde - Archeologie 3' 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 12.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

12.1.4 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 12.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. ten dienste van de aardgastransportleiding(en) uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
b. ten dienste van de aardgastransportleiding(en) uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
c. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 12.1.3, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a. en b. uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

12.2.2 Belemmeringenstrook

Binnen de belemmeringenstrook, als bedoeld in lid 12.1.2, mag niet worden gebouwd.

12.2.3 Veiligheidszone

Binnen de veiligheidszone mogen geen nieuwe woningen en/of andere bouwwerken, die in een regelmatig verblijf van personen voorzien, worden gesitueerd.

12.2.4 Samenvallende bestemming(en)

Voor zover de gronden genoemd in lid 12.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) -met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

a. de belangen van de gastransportleiding(en) de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de gastransportleiding(en) wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat of kan ontstaan;
b. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3 ten behoeve van de vestiging van personen binnen de in dit lid bedoelde veiligheidszone, indien en zover:

a. op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen die zone gewenst of noodzakelijk is;
b. burgemeester en wethouders alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht;
c. de veiligheid van personen ter plaatse niet in het geding is of kan komen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18, in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 12.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
b. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de aardgasleiding.

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

12.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Dubbelbestemming(en)	*werken en werkzaamheden[1]*										
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Leiding - Gas	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
Verklaring: x = omgevingsvergunningplichtige activiteit o= niet-omgevingsvergunningplichtige activiteit											

[1] werken en werkzaamheden:

a. het aanleggen en/of verharden van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
c. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
f. diepwoelen, diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietplanting;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

12.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
d. het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
e. het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld worden aangelegd.

12.5.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de aardgastransportleiding(en) veroorzaken of kunnen veroorzaken;
b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

12.5.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen advies inwinnen bij de beheerder van de aardgastransportleiding(en).

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 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.

13.1.1 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 13.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Leiding - Gas' 'Waarde - Archeologie 4' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 13.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

13.1.2 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 13.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

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.
d.

13.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 13.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 13.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

13.2.3 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 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 lid 13.3 sub a 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 weerstandsonderzoek);
    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.

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

13.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 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 grondbewerkingen 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.

13.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 13.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 13.3, sub a en b in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

13.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 13.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 13.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

13.4.4 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.

13.4.5 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 13.4.5 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);
    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.

13.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3 en 13.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

14.1.1 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 14.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Leiding - Gas' 'Waarde - Archeologie 3' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 14.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

14.1.2 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 14.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

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 2000 m², waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 14.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 14.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

14.2.3 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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 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 lid 14.3 sub a 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 weerstandsonderzoek);
    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.

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

14.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 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 grondbewerkingen 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.

14.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 14.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 14.3, sub a en b in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2000 m² en niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

14.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 14.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 14.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

14.4.4 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.

14.4.5 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 14.4.5 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);
    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.

14.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3 en 14.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 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.

15.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 15.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en)

'Leiding - Gas' 'Waarde - Archeologie 3' en/of 'Waarde - Archeologie 4', is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 15.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschikt.

15.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 15.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

15.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming '15.1.1' 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.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 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.

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

15.4.1 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.

15.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 15.4.1 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.

15.4.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1, 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 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Bestaande bruggen en dammen

Bruggen en dammen zijn toegestaan, voor zover deze bouwwerken bestaand zijn en uitsluitend op de plaats waar deze bestaand zijn. Voor deze bouwwerken gelden de volgende regels:

a. vervanging van bruggen door dammen is niet toegestaan;
b. bij vervanging van een bestaande brug of dam, dient de nieuwe brug of dam op dezelfde plaats te worden gesitueerd als de brug of dam die vervangen wordt, waarbij de bestaande oppervlakte van het betreffende bouwwerk als maximum toegestane oppervlakte geldt;
c. de bouwhoogte van een brug (inclusief hekwerk), mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. de bouwhoogte van een dam (inclusief hekwerk), mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. burgemeester en wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen en voor zover dat in verband met het waterbeheer dan wel waterstaatkundige belangen van belang is, advies in bij de waterbeheerder.

17.2 Afwijken situering, oppervlakte en plaatsing nieuwe bruggen en dammen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 voor:

a. het vervangen van bruggen door dammen;
b. het bouwen van bruggen of dammen op een andere plaats dan op de bestaande plaatsen;
c. een grotere oppervlakte van bruggen of dammen;
d. het plaatsen van een nieuwe brug of dam ter ontsluiting van een (bouw)perceel.

17.2.1 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 17.2 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de afwijking noodzakelijk is voor de bestemming ter plaatse van de gronden die met de brug of dam worden ontsloten, geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving en uit het oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaren bestaan;
b. burgemeester en wethouders, voor zover dat in verband met het waterbeheer dan wel waterstaatkundige belangen van relevant is, advies hebben ingewonnen bij de waterbeheerder en deze een positief advies heeft uitgebracht.
c. de afwijking niet leidt tot méér dan één ontsluiting per (bouw)perceel, behoudens het bepaalde in artikel 22 onder a;
d. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of (cultuurhistorische) waarden van de betreffende gronden en/of aanwezige bebouwing dan wel de (cultuurhistorische) waarden verbonden aan de bestemming van de gronden en/of bebouwing, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
e. de afwijking ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

17.3 Bouwen langs geluidgezoneerde wegen

17.3.1 Algemeen

Bij het bouwen van geluidsgevoelige bouwwerken (zoals woningen) op en in de gronden langs wegen, wegen die zowel binnen als buiten het plangebied gesitueerd kunnen liggen, dienen de in onderstaande tabel opgenomen geluidszones in acht te worden genomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen geluidsgevoelige gebouwen en overige gebouwen:

Wegnaam	**Breedte geluidszone vanaf wegrand**
Rijksweg A4	600 m
Stompwijkseweg - Doctor van Noortstraat (60 km/u - zone)	250 m
Veenpolderseweg	250 m
Kniplaan	250 m

17.3.2 Geluidszones

Voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen binnen de onder lid 17.3.1 bedoelde geluidszones geldt dat:

a. bij elke aanvraag omgevingsvergunning bouwen binnen één of meer van de bovenvermelde geluidzones een akoestisch onderzoeksrapport moet worden overlegd waarin aangetoond wordt dat aan de voorwaarden wordt voldaan die aan het voor dit plan vastgestelde besluit hogere waarden zijn verbonden, te weten:
   1. de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag bij maximaal één gevel hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh), deze ene gevel moet als 'dove' gevel worden uitgevoerd;
   2. de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag op tenminste één gevel niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, 48 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh);
   3. de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag ter plaatse van tenminste één bij de woning behorende buitenruimte (terras, tuin of balkon) niet hoger zijn dan 53 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh).

b. bouwen van geluidsgevoelige gebouwen binnen deze zones uitsluitend is toegestaan, indien wordt voldaan aan de ter zake geldende grenswaarde(n) in of krachtens de Wet geluidhinder, zijnde de wettelijke voorkeursgrenswaarde of door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden inzake wegverkeerslawaai.

c. ingevolge het Bouwbesluit via onderzoek naar de benodigde gevelgeluidwering aangetoond is dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeer in alle geluidgevoelige ruimten van de woning voldoet aan de maximale binnenwaarde van 33 dB (zonder correctie o.g.v. artikel 110g Wgh).

17.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 17.3.1 is niet van toepassing op:

a. de herbouw of uitbreiding van bouwwerken die bestaand zijn, overeenkomstig de daarvoor in dit plan geldende regels, voor zover de bestaande afstand tot de weg niet wordt verkleind;

b. bouwwerken die worden opgericht ten dienste van de verkeersbestemming.

17.4 Bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

a. De afstand van gebouwen, geen kassen zijnde, tot perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter 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 meter te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop de kassen worden gebouwd anders is bepaald.

17.5 Afwijken bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4, 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 meter achter de voorgevel van de woning;
c. kassen op een geringere afstand van, dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd.

17.5.1 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 17.5 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 ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

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 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Veiligheidszone - bevi

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen geen nieuwe woningen en/of andere bouwwerken, die in een regelmatig verblijf van personen voorzien, worden gesitueerd.

19.1.1 afwijken veiligheidszone - bevi

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 ten behoeve van de vestiging van personen binnen de in dat lid bedoelde veiligheidszone, indien en zover:

a. op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen die zone gewenst of noodzakelijk is
b. burgemeester en wethouders alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht;
c. de veiligheid van personen ter plaatse niet in het geding is of kan komen.

19.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden als bedoeld in artikel 6.

19.2.1 dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

19.2.2 voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 19.2 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de specifieke voorwaarden zoals deze in de ter plaatse geldende enkelbestemmingen Agrarisch, Agrarisch - Glastuinbouw, Agrarisch - Paardenhouderij en Bedrijf zijn opgenomen.

19.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ of 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 6 en 11.

19.3.1 dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

19.3.2 voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in artikel 19.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de specifieke voorwaarden zoals deze in de ter plaatse geldende enkelbestemmingen Agrarisch, Agrarisch - Glastuinbouw, Agrarisch - Paardenhouderij en Bedrijf zijn opgenomen.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 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 meter 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. afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en het toepassen van de definitie van peil (artikel 1.88) indien daar vanuit stedenbouwkundige en/of landschappelijk oogpunt aanleiding toe is;
g. ten behoeve van het bouwen van zend- en/of antennemasten dan wel opstelpunten ten behoeve hiervan tot een bouwhoogte van maximaal 20 meter, met dien verstande dat de hoogte van een zend- of antennemast op een gebouw niet meer mag bedragen dan 5 meter

20.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 20.1 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 ruimtelijke kwaliteit, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige of een op het betreffende gebied meest aangewezen deskundige of instantie.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Bouw-/bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd.

21.1.1 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 21.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van een bouwvlak en/of bestemmingsvlak mag met niet meer dan 5% worden vergroot of verkleind;
b. de wijziging mag geen strijdigheid met het bepaalde in of krachtens de Wet geluidhinder met zich meebrengen;
c. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van aangrenzende gronden dan wel functies;
d. het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied mag door de wijziging niet in gevaar komen.

21.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de bestemming van gronden in dit plan wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation" als bedoeld in artikel 8 van dit plan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen, voor zover deze noodzakelijk zijn en niet binnen de in het plan reeds opgenomen bestemming 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation" kunnen worden gerealiseerd.

21.2.1 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 21.2 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m³;
b. de goothoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;
c. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van aangrenzende gronden dan wel functies;
d. de voorzieningen dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 22 Overige regels

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:
- vooraf door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de wegbeheerder en/of een verkeersdeskundige;
- 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het 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.

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

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

23.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten