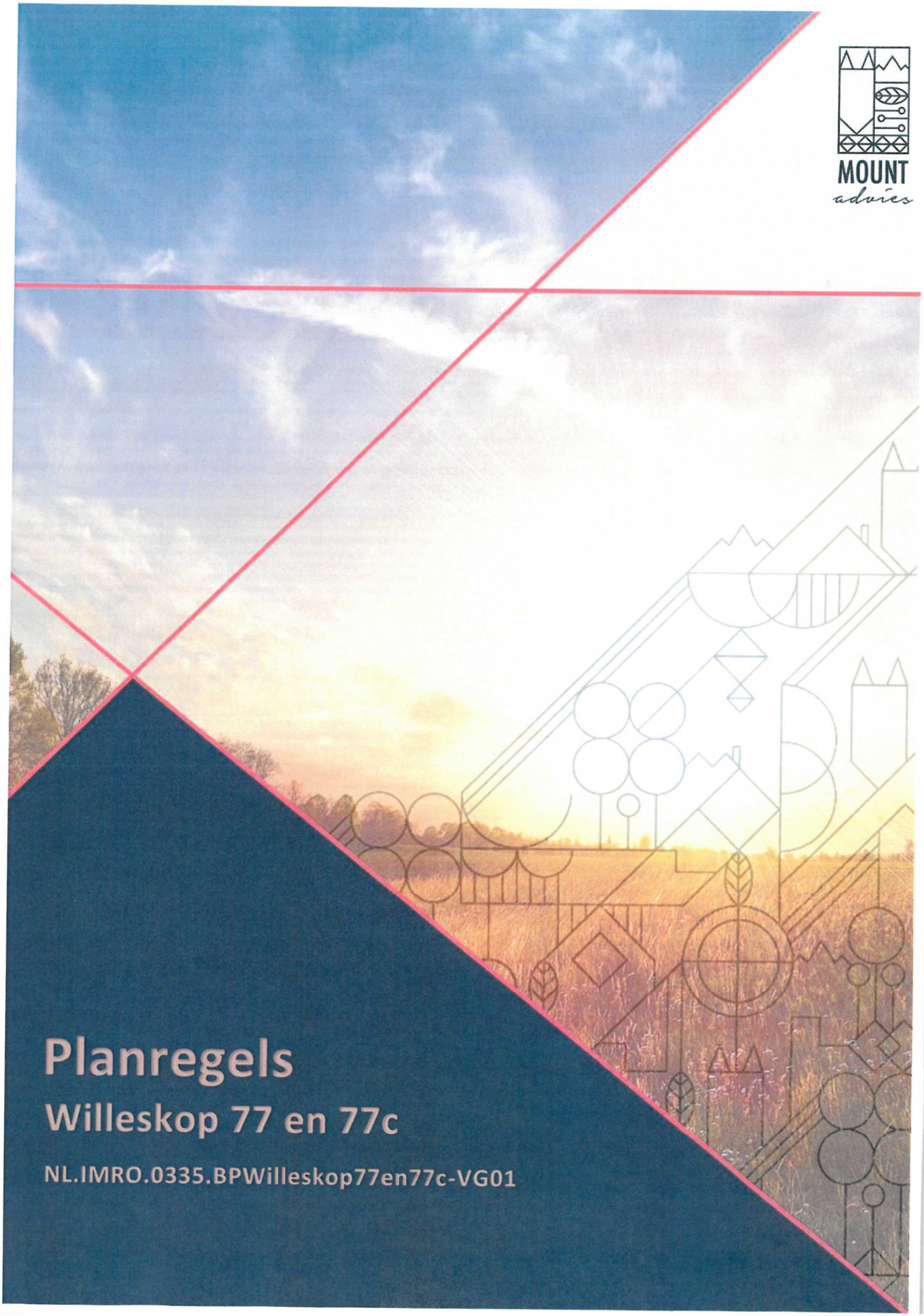

MOUNT advies

Planregels

Willeskop 77 en 77c

NL.IMRO.0335.BPWilleskop77en77c-VG01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Willeskop 77 en 77c' met identificatienummer NL.IMRO.0335.BPWilleskop77en77c-VG01

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw/uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt en eenzelfde gebruik kent als het hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning.

1.4 aan huis gebonden beroep

a. de uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen terrein;

b. bedrijfsactiviteiten, voor zover die behoren tot categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

c. bedrijfsactiviteiten, die niet voorkomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op omgeving hiermee gelijk kunnen worden gesteld.

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 producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, fruitteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen, incl. pensionstal en/of opfokstal.

1.8 agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd

een agrarisch bedrijf met een omvang van minder dan een halve arbeidskracht en dat valt onder de werkingssfeer van de Wet Milieubeheer.

1.9 agrarisch hulpgebouw

een agrarisch bedrijfsgebouw, zoals een melkstal, veldschuur of schuilgelegenheid voor dieren, gesitueerd op afstand van het agrarisch bouwvlak en noodzakelijk voor de doelmatige exploitatie van de agrarische gronden ter plaatse.

1.10 agrarische bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

1.11 archeologische (verwachtings)waarde

De aan een gebied toegekende waarde of verwachtingswaarde in verband met de in dat gebied aanwezige of aantoonbaar te verwachten archeologische sporen en vondsten.

1.12 ambachtelijk bedrijf

a. een (producerend en/of verzorgend) bedrijf voor de uitoefening van ambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welk wordt gekenmerkt door het geen hierna is vermeld onder b;

b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaatsheeft onder (één van) de volgende omstandigheden:

    1. het productieproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;

    2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

1.13 bed & breakfast

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

het in het bestemmingsplan aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemmingsvlak, bouwperceel of bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijf, die slechts bewoond mag worden door (het huishouden van) een persoon die werkzaam is bij het bedrijf.

1.17 beheerschuur

een bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand, niet geschikt voor bewoning, bedoeld voor het opslaan van landbouwwerktuigen, landbewerkingsmiddelen en onderhoudsmateriaal noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van een gebied met een recreatief gebruik.

1.18 bestaande bebouwing

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

1.22 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.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 cultuurhistorische waarde

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

1.29 detailhandel

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

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.31 erf- of terreinafscheiding

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur, een (tuin)hek of een rasterwerk waarlangs beplanting groeit; een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat.

1.32 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken). Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.33 fruitteeltbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit. Het rechtstreeks leveren van geteeld fruit van het eigen bedrijf valt onder de normale bedrijfsvoering.

1.34 gebouw

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

1.35 gebruiksgerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar het rijden c.q. mennen met paarden, pony's en of veulens primair gericht is op de ruiter/amazone/menner.

1.36 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en paardenhouderijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.37 hobbymatige paardenhouderij

het houden van paarden waarbij tot een maximum van 8 paarden (hieronder veulens en pony's inbegrepen) wordt aangehouden voor eigen gebruik en vrijetijdsbesteding, zonder winstoogmerk.

1.38 intensieve veehouderij

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe gedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning is verleend). De melkveehouderij en het houden van geiten worden niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.39 kinderdagverblijf

De opvang van kinderen overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting en daaronder begrepen buitenschoolse opvang.

1.40 kuilopslag

opslag van agrarische producten of veevoer afgedekt met zand of een ander materiaal.

1.41 kuilplaten

verharding ten behoeve van kuilopslag.

1.42 (agrarisch) loonbedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven.

1.43 manege

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden en/of pony's in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en/ of pony's en het bieden van huisvesting aan die paarden en/of pony's, het organiseren van wedstrijden en evenementen en waarbij ondergeschikt hieraan horeca is toegestaan;

1.44 mantelzorg

Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.45 mestbassin

een mestbassin als bedoeld in het Besluit mestbassins milieubeheer.

1.46 mestvergistingsinstallatie

kleinschalige mestvergister waarbij de mest afkomstig is van één bedrijf.

1.47 nevenfunctie

functie welke ondergeschikt is aan een hoofdfunctie, uit de hoofdfunctie dient minimaal 50% van de bedrijfsinkomsten te worden gegenereerd met dien verstande dat deze bepaling over bedrijfsinkomsten niet geldt voor nevenfuncties bij de bestemming Wonen.

1.48 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en gebouwen voor telecommunicatie.

1.49 ontsluitingsweg

een weg die uitsluitend dient om toegang te geven tot percelen en niet is ontworpen voor doorgaand verkeer.

1.50 opslag

opslag van goederen en tastbare producten die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan.

1.51 opstelplaatsen

parkeervoorzieningen ten behoeve van de op naastgelegen gronden gelegen woning.

1.52 paardenbak

een niet overdekte rijbaan ten behoeve van het trainen en africhten van het paard, pony en of veulen en/of (recreatieve) paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.53 paardenhouderij

een agrarisch (grondgebonden) bedrijf wat zich richt op het productie gericht en/of gebruiksgericht houden van paarden, pony's en/of veulens, niet zijnde een manege.

1.54 paddock

omheind stuk grond, voorzien van een geprepareerde en/of (semi) verharde bodem waard in een paard, pony en of veulen, individueel of in groepsverband zich naar eigen inzicht vrij kan bewegen.

1.55 paden

voet- en fietspaden.

1.56 peil

Voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.57 plattelandswoning

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf.

1.58 productiegerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en / of verhandelen van paarden, pony's en of veulens, zoals fok- en opfokbedrijven, de hengstenhouderijen, de paardenmelkerijen, de africhtingsstallen, de trainings- en sportstallen, de handelsstallen, stalhouderijen en spermawinstations.

1.59 recreatief medegebruik

gebruik van gronden voor niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de gronden, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, kanoën, zwemmen en natuurobservatie.

1.60 silo

een voorziening voor de een opslagplaats voor stort- of bulkgoederen in de vorm van poeders of korrelvormige producten zoals graan, veevoer, kunstmest, zand of grind.

1.61 theetuin

gelegenheid voor het schenken van dranken zonder dat daarvoor een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet nodig is.

1.62 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste één arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang en waarbij zicht is op continuïteit, bijvoorbeeld door bedrijfsopvolging, gedurende minimaal de komende tien jaar.

1.63 volwaardige paardenhouderij

een paardenhouderij in de omvang van ten minste één arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang en waarbij zicht is op continuïteit, bijvoorbeeld door bedrijfsopvolging, gedurende minimaal de komende tien jaar.

1.64 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw op een perceel loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.65 windmolen

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.66 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.67 zoneiland

een aaneengesloten oppervlakte zonnecollectoren.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstanden onderling

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erf scheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.7 oppervlakte van een overkapping

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Rivierzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Rivierzone aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

a. Agrarische bedrijven in de vorm van; volwaardige veehouderijbedrijven, fruitteelt-, sierteelt- en tuinbouwbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen met bijbehorende voorzieningen;

b. akkerbouwbedrijven en intensieve veehouderij, uitsluitend als nevenactiviteit;

c. agrarisch (hobbymatig) grondgebruik;

d. de verkoop van door het eigen bedrijf op het betreffende perceel geproduceerde producten;

e. mestvergistingsinstallaties ten behoeve van de mest van het eigen bedrijf ;

f. windmolens;

g. agrarische bedrijfswoningen;

h. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan;

i. er plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak': tevens voor een paardenbak met de bijbehorende voorzieningen zoals longeercirkels en paardencarrousels, paddocks, stap- en trainingsmolens;

j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van gebouwen;

k. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.3;

l. tuinen, erven en terreinen;

m. groenvoorzieningen;

n. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

o. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

p. de in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m^2 aan bebouwing, die in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie en – in voorkomende gevallen – het maximaal aantal m^2 dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfunctie:

Tabel 3.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

aard van de nevenfunctie	maximaal oppervlak bebouwing	maximaal oppervlak voor gebruik
Verkoop agrarische producten	180m^2	
Mestvergisting/co-vergisting ten behoeve van de mest van derden	300m^2	
Hoveniersbedrijf	200m^2	

Opslag/stalling van niet agrarische goederen in bestaande bebouwing niet zijnde kassen	300m^2	
Kano- roeiboot- of fietsenverhuur	100m^2	
Kleinschalig kamperen	100m^2	3.000m^2
Bed & breakfast	200m^2	
Kampeerboerderij	200m^2	
Kleinschalige horecagelegenheid	100m^2	
Aan-huis-gebonden beroep	50m^2	
Tentoonstellingsruimte: museum	300m^2	

waarbij geldt dat:

q. de nevenfuncties zijn alleen toelaatbaar als deze functie(s) omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering;
r. de hier bedoelde nevenfuncties zijn alleen toegestaan bij wijze van neventak bij een hoofdtak anderszins.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede mestbassins en mestvergistingsinstallaties mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; In aanvulling hierop mogen gebouwen ook worden gebouwd op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw';

b. hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen evenwijdig aan de kavelrichting te worden opgericht;

c. nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijgebouwen is niet toegestaan in geval de bestaande bebouwing gebruikt wordt ten behoeve van niet-agrarische functies;

d. herbouw van gebouwen die zijn aangeduid met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is uitsluitend toegestaan, mits:

    1. het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, niet toeneemt;

    2. de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw bij herbouw gehandhaafd blijft;

e. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' is uitsluitend de aangegeven nokrichting zoals verbeeld in bijlage 3 Kappenkaart toegestaan;

f. ter plaatse van de aanduiding 'kap' is uitsluitend de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande kapvorm, dakhelling, bouwhoogte en nokrichting zoals verbeeld in bijlage 3 Kappenkaart toegestaan;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw' geldt dat:

    1. de aanwezige oppervlakte, goot- en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gelden als maximaal toelaatbaar;

    2. woningen niet zijn toegestaan;

h. er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd voor het stallen van dieren in meer dan één bouwlaag.

3.2.2 Gebouwen

a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;

b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;

c. de bouwhoogte van kassen bedraagt ten hoogste 5,5 m;

d. de afstand van gebouwen ten opzichte van een watergang bedraagt ten minste 3 m;

e. de afstand van gebouwen ten opzichte van een perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;

f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bedrijf ten behoeve van intensieve veehouderij als nevenactiviteit, bedraagt ten hoogste 2.000 m^2;

g. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een bed & breakfast bedraagt ten hoogste 3 m/5 m;

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij agrarische gebouwen

a. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd;

b. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt ten hoogste 3 m/5 m, met dien verstande dat bestaande hogere hoogtes mogen worden gehandhaafd;

c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen; de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen;

d. de inhoud en oppervlakte van een mestbassin bedraagt respectievelijk ten hoogste 2.500 m^3 en 750 m^2;

e. de bouwhoogte van silo's bedraagt ten hoogste 15 m;

f. de bouwhoogte van hooibergen bedraagt ten hoogste 15 m;

3.2.4 Bedrijfswoningen

a. binnen een bouwvlak is ten hoogste 1 agrarische bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen agrarische bedrijfswoningen mogen worden gebouwd;

b. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige, overige agrarische bedrijfswoningen toegestaan;

c. de inhoud van een agrarische bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 650 m^3, waarbij de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet wordt meegeteld, met dien verstande dat, indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan de inhoud van een woning meer bedraagt dan 650 m^3, de afwijkende inhoudsmaat wordt gezien als maximaal toelaatbaar;

d. de afstand van agrarische bedrijfswoningen ten opzichte van een watergang bedraagt ten minste 3 m;

e. de afstand van agrarische bedrijfswoningen ten opzichte van een perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;

f. de goothoogte van een agrarische bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4,5 m;

g. de bouwhoogte van een agrarische bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 8 m;

h. dakkapellen op het dakvlak zijn aan de voorzijde van een gebouw toegestaan, met dien verstande dat:

   1. de dakkapel voorzien is van een plat dak;
   2. de hoogte ten hoogste 1,75 m bedraagt, gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
   3. de onderzijde zich ten minste 0,5 m en ten hoogste 1 m boven de dakvoet bevindt;
   4. de bovenzijde zich ten minste 0,5 m onder de daknok bevindt;
   5. de zijkanten zich ten minste 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak bevinden;
   6. de gezamenlijke breedte van de dakkapellen niet meer dan 50% van het dakvlak aan de voorzijde beslaat.

3.2.5 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;

b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;

c. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, behorende bij agrarische bedrijfswoningen, bedraagt ten hoogste 50 m^2.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nader aangegeven in Artikel 8 Algemene bouwregels;

b. in aanvulling op het bepaalde onder a mag de hoogte van een hekwerk ten dienste van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,8 m;

c. in aanvulling op het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van een mestbassin niet meer dan 7 m bedragen en mag de bouwhoogte van een mestvergistingsinstallatie niet meer dan 15 m bedragen;

d. windmolens mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met een maximum van 1 windmolen per bouwvlak en met dien verstande dat de bouwhoogte van een windmolen niet meer dan 20 m mag bedragen;

e. in aanvulling op het bepaalde onder a. zijn lichtmasten uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.7 Zoneilanden

Grondgebonden installaties voor de opwekking van zonne-energie zijn slechts toegestaan binnen agrarische bouwvlakken.

3.2.8 Nevenfuncties

a. voor alle rechtstreeks op grond van het bepaalde in lid 3.1 of met afwijking op grond van het bepaalde in lid 3.6.5 en/of 3.6.6 toelaatbare nevenfuncties tezamen mag per perceel maximaal 300 m² aan nieuwbouw binnen het bouwvlak worden gebouwd, mits eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt;

b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame ten behoeve van een nevenfunctie is niet toegestaan; hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', nadat de monumentencommissie om schriftelijk advies is gevraagd, nadere eisen stellen met betrekking tot de uitwendige hoofdvorm zoals deze wordt bepaald door goothoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling teneinde te waarborgen dat de aan het pand eigen cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat deze nadere eisen een doelmatige bedrijfsvoering niet onevenredig mogen belemmeren.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Uitbreiding agrarisch bouwvlak

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het veranderen en vergroten van een agrarisch bouwvlak tot ten hoogste 1,5 ha, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is, met dien verstande dat:

a. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing binnen de gewijzigde grenzen van het bouwvlak gelegen blijft;

b. het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot;

c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies vraagt bij een agrarische deskundige of:

    1. sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in Artikel 1;

    2. het verlenen van de afwijking voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf noodzakelijk is

d. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.4.2 Verhogen goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouw

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en b voor het verhogen van de goothoogte van het bedrijfsgebouw naar ten hoogste 8 m en de bouwhoogte naar ten hoogste 15 m, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en met dien verstande dat:

a. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, waaronder ook die van de aangrenzende gronden;

b. ter bepaling van het bedoelde in dit lid onder a alvorens omgevingsvergunning wordt verleend het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige met de vraag of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies in bij een agrarische deskundige met de vraag:

    1. of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in Artikel 1;

    2. of het verlenen van de afwijking voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf noodzakelijk is.

3.4.3 Verkleinen bouwafstand

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d en e voor de bouw van gebouwen op kortere afstand naar andere gebouwen of perceelsgrenzen, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en met dien verstande dat:

a. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, waaronder ook die van de aangrenzende gronden;

b. ter bepaling van het bedoelde in dit lid onder a. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige met de vraag of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies vraagt bij een agrarische deskundige met de vraag:

    1. of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in Artikel 1;

    2. of het verlenen van de afwijking voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf noodzakelijk is.

3.4.4 Verruimen inhoud en bouwhoogte mestbassins

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d voor het vergroten een mestbassin tot een inhoud van ten hoogste 4.500 m^3, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en met dien verstande dat:

a. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, waaronder ook die van de aangrenzende gronden;

b. ter bepaling van het bedoelde in dit lid onder a. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige met de vraag of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies vraagt bij een agrarische deskundige met de vraag:

    1. of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in Artikel 1;

2. of het verlenen van de afwijking voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf noodzakelijk is.

3.4.5 Verhogen goot- en bouwhoogte bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.4 onder f en g voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van de agrarische bedrijfswoning naar respectievelijk ten hoogste 5,5 m en 9 m, met dien verstande dat:

a. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, waaronder ook die van de aangrenzende gronden;

b. ter bepaling van het bedoelde in dit lid onder a alvorens omgevingsvergunning wordt verleend het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige met de vraag of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.6 Tijdelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het toegestane aantal en de inhoud van woningen, ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een agrarische bedrijfswoning of andere woning, niet zijnde een recreatiewoning, of in een bijgebouw, indien daarvoor dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen worden gegeven, met dien verstande dat:

a. de inhoud van de bedoelde woonruimte niet meer dan 250 m^3 mag bedragen;

b. de goot- en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning respectievelijk de maximale goot- en bouwhoogte van het betreffende bijgebouw;

c. ingeval de bedoelde woonruimte in een van de woning vrijstaand gebouw wordt gebouwd, de afstand van dat bijgebouw tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen;

d. het bouwen op een zodanige wijze dient te geschieden dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en bij intrekking van de afwijking ongedaan kan worden gemaakt;

e. alvorens te beslissen op een verzoek om afwijking, wint het bevoegd gezag advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur;

f. het bevoegd gezag trekt de verleende omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer nodig is;

g. De omgevingsvergunningen als bedoeld in dit artikel worden uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

3.4.7 Nieuwbouw

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b. voor het toestaan van het oprichten van gebouwen niet evenwijdig aan de kavelrichting, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het landschap. Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een landschapsdeskundige met de vraag of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

De omgevingsvergunningen als bedoeld in dit artikel worden uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

3.4.8 Wijziging dak

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van een kapvorm, dakhelling, bouwhoogte en/of nokrichting afwijkend van de voorgeschreven kapvorm, dakhelling, bouwhoogte en/of nokrichting zoals verbeeld in bijlage 3 Kappenkaart mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de monumentale waarde van het pand.

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend wordt de monumentencommissie gehoord met betrekking tot de vraag of de monumentale waarde niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.9 Vergroting van een inpandige woning

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien:

a. het een woning betreft met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en;

b. het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Paardenbakken

a. paardenbakken en andere aan paardensport gerelateerde voorzieningen, zoals longeercirkels, paardencarrousels, paddocks, stap- en trainingsmolens, zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van dergelijke paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak';

b. de afstand van een paardenbak tot een naburig bouwperceel bedraagt ten minste 30 m;

c. een paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast aan de hand van een door de landschapsdeskundige goedgekeurd beplantingsplan;

d. buitenverlichting is toegestaan bij een paardenbak, met dien verstande dat:

    1. de maximale hoogte van de lichtmasten is 4 meter;

    2. maximaal 6 lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;

    3. de masten worden direct aan of bij een paardenbak geplaatst;

    4. maximaal 60 LUX/m^2 gemeten 1 meter boven de bodem van de bak;

5. de lichtbundel wordt door middel van een afscherming gericht op de paardenbak;
6. de verlichting mag gebruikt worden van 7.00 uur 's ochtends tot 22.00 uur 's avonds;

e. ten hoogste 50 m^2 van alle aan-, uit- en bijgebouwen mag worden gebruikt ten dienste van het hobbymatig houden van paarden;

f. de afstand van een paardenbak ten dienste van de (semi)bedrijfsmatige paardenhouderij tot het bijbehorende bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m;

g. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m^2, met dien verstande dat, indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan de oppervlakte van een paardenbak meer bedraagt dan 800m^2, de afwijkende oppervlaktemaat wordt gezien als maximaal toelaatbaar.

3.5.2 Overig

a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is uitsluitend het gebruik in de vorm van een agrarische bedrijfswoning toegestaan;

b. de afstand van de gronden, alsmede de gebouwen, die in gebruik zijn ten behoeve van de fruitteelt, bedraagt ten opzichte van een woning van derden ten minste 50 m;

c. kuilplaten en opslag van kuilvoer zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;

d. in afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilopslag' tevens kuilplaten en opslag van kuilvoer buiten het bouwvlak toegestaan.

3.5.3 Opslag

a. opslag van goederen is - met uitzondering van de tijdelijke opslag van fruitkisten tijdens de fruitoogst - uitsluitend binnen bouwvlakken toegestaan;

b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is de opslag van niet-agrarische goederen toegestaan, uitsluitend in bestaande schuren en tot een maximum van 1.100 m^2.

3.5.4 Nevenfuncties

a. aan-huis-gebonden beroep: in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 50 m^2 van het vloeroppervlak van de woning of het bijgebouw ten behoeve van de activiteiten mag worden gebruikt;
2. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
3. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;

4. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

5. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;

b. kleinschalige kamperen: het plaatsen van kampeermiddelen is toegestaan met inachtneming van het volgende:

1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 1 maart tot 1 november;

2. per kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan en binnen het toegestane aantal kampeermiddelen maximaal 3 trekkershutten aanwezig mogen zijn met een maximale oppervlakte van 25 m^2 per trekkershut;

3. ten behoeve van kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;

c. voor de nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan;

d. een binnenrijbaan is voor africhtingsbedrijven voor paarden in geen geval toegestaan, óók niet binnen de bouwvlakken.

3.5.5 Paardenhouderij

a. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan met dien verstande dat;
   1. enkel individueel lesgeven is toegestaan, waarbij geldt dat er per paardenbak aan maximaal één ruiter tegelijk les wordt gegeven;
   2. derden mogen gebruik maken van de hippische voorzieningen;
   3. door het bedrijf zelf paarden aanwezig worden gehouden teneinde derden daarmee te laten rijden.

3.5.6 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

a. Binnen 1 jaar na vaststelling van dit plan dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1.

b. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Opslag bij gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.1 om in geval van vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde het hoofdbedrijfsgebouw, bij gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging, het tijdelijk gebruik voor opslag ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven of caravanstalling toe te staan, met dien verstande dat:

a. aan later ingediende aanvragen om agrarische bebouwing pas medewerking kan worden verleend nadat de voor niet-agrarische gebruik gebruikte opstallen weer voor agrarisch gebruik geschikt zijn gemaakt of zijn vervangen door een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw;

b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies vraagt bij een agrarische deskundige met de vraag:

    1. of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in Artikel 1;

    2. of het verlenen van de afwijking voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel een doelmatige voortzetting van het bedrijf noodzakelijk is;

c. indien een agrarisch gebouw, dat gebruikt wordt voor opslag, niet gebruikt kan worden voor hergebruik, kan medewerking worden verleend door het bevoegd gezag aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwe agrarische bebouwing onder de voorwaarde dat voorafgaand aan vergunningsverlening een agrarisch deskundige om advies gevraagd is.

3.6.2 Bedrijfsverplaatsing

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.1 door het aanwijzen van een nieuw bouwvlak ten behoeve van de verplaatsing van een elders in de gemeente gevestigde volwaardige veehouderij, fruitteelt-, sierteelt-, of tuinbouwbedrijf.

3.6.3 Spuitzones

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 3.5.3 onder b voor kleinere afstanden indien:

a. een windhaag of een constructie met gelijkwaardige filterende werking wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 2,5 m dan wel;

b. op een andere wijze wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden bijvoorbeeld omdat sprake is van nieuwe technieken waardoor drift van gewasbeschermingsmiddelen effectief afgeschermd kan worden.

Voor het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid dient advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

3.6.4 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

Tabel 3.2.

aard van de nevenfunctie	**maximaal oppervlak bebouwing**	**maximaal oppervlak voor gebruik**
Loonbedrijven	300 m^2	
Veehandelsbedrijven (met veetransport)	200 m^2	

Overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	200 m^2	
Kinderboerderij	300 m^2	
Paardenstalling/-houderij	300 m^2	
Dierenpension: hondenfokkerij	200 m^2	
Zorgboerderij	300 m^2	
Boerengolf	200 m^2	2 ha
Poldersport	200 m^2	2 ha
Deltavliegen/paragliden	200 m^2	2 ha
danwel nevenfuncties die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met genoemde nevenfuncties	200 m^2	

Voor de hier bedoelde nevenfuncties kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning ter afwijking verlenen, waarbij de volgende zaken in de belangenafweging worden betrokken danwel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. Algemeen:

1. de hier bedoelde functies zijn alleen toegestaan bij wijze van neventak bij een hoofdtak anderszins;
2. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken gebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;
3. de wenselijkheid van de betrokken nevenfunctie, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;
4. de aard en omvang van de nevenfunctie;
5. de milieutechnische inpasbaarheid van de nevenfunctie, mede in relatie tot de mogelijke beperkingen voor (agrarische) bedrijven en de gevolgen voor omliggende woningen;

b. Bedrijven: met betrekking tot de toelaatbaarheid van bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten geldt dat tevens zijn toegestaan:

1. bedrijven in maximaal één categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze en getoetst aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge tabel 1 algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

2. bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf geen inrichting is als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

c. Parkeergelegenheid:

    1. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

d. Kinderboerderij:

    1. de nevenfunctie kinderboerderij is binnen dit bestemmingsplan Buitengebied 2012 uitsluitend toegestaan binnen een afstand van 500 m, gerekend vanaf de plangrens van de bestemmingsplannen voor de kernen Montfoort en Linschoten;

e. het bepaalde in lid 3.2.8 en lid 3.5.4 blijft van toepassing.

3.6.5 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 met betrekking tot het maximaal toelaatbare oppervlak voor een bed & breakfast. Een maximaal toelaatbare oppervlakte van 300 m² is toegestaan indien:

a. de voorziening wordt gerealiseerd in een monument of beeldbepalend pand;

b. sprake is van een gebouw dat een bouwkundige eenheid vormt;

c. de te realiseren voorziening mede dient tot instandhouding van het gebouw;

d. het bepaalde in lid 3.2.8 en lid 3.5.4 blijft van toepassing.

3.6.6 Kuilplaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 met betrekking tot het gebruik van gronden voor kuilplaten en kuilopslag, met dien verstande dat:

a. kuilplaten en kuilopslag aansluitend aan het bouwvlak moeten worden gerealiseerd;

b. kuilplaten en kuilopslag noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse;

c. de kuilplaten en kuilopslag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap.

3.6.7 Recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan en recreatief medegebruik van gronden toestaan, met dien verstande dat:

a. het gebruik uitsluitend is toegestaan indien hierover overeenstemming met de grondeigenaren is bereikt;

b. het recreatieve medegebruik niet leidt tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging ten behoeve van vergroten agrarisch bouwvlak

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het vergroten van een bouwvlak, indien dit in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is, met dien verstande dat:

   1. de vergroting is afgestemd op de voorgenomen bedrijfsuitbreiding;
   2. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing binnen de gewijzigde grenzen van het bouwvlak gelegen blijft;
   3. het grondoppervlak van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
   4. de uitbreiding van het bouwvlak voorzien is van een landschappelijk inpassingsplan;

b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag eerst schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige en - indien wenselijk - een landschapsdeskundige.

3.7.2 Wijziging ten behoeve van opwekken duurzame energie

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het vergroten van een bouwvlak ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, met dien verstande dat:

   1. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing binnen de gewijzigde grenzen van het bouwvlak gelegen blijft;
   2. het grondoppervlak van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt.

b. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.7.3 Wijziging ten behoeve van fruitteeltbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan gronden binnen de bestemming een bouwvlak kunnen toe kennen, ten behoeve van de verplaatsing van een ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaand volwaardig fruitteeltbedrijf dat elders in de gemeente is gevestigd, indien deze verplaatsing noodzakelijk is in verband met de doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling dan wel om milieutechnische redenen. Bij de agrarisch deskundige dient advies ingewonnen te worden of sprake is van een volwaardig fruitteeltbedrijf en of de verplaatsing noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.7.4 Wijziging ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de functie van een agrarische bedrijfswoning te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' op de plankaart ten behoeve van een zogenaamde plattelandswoning voor bewoning van een agrarische bedrijfswoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf, onder de voorwaarde dat:

a. de betreffende agrarische bedrijfswoning afgesplitst is van het agrarisch bedrijf en niet meer als zodanig in gebruik is;

b. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van luchtkwaliteit.

3.7.5 Wijziging ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende vervolgactiviteiten:

Tabel 3.3.

Wonen en/of hobbyboeren
Agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd
Agrarische loonbedrijven
Veehandelsbedrijven (met veetransport)
Africhtingsbedrijven voor paarden
Hoveniersbedrijf
Opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen
Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Kinderboerderij
Maneges
Paardenstalling
Kampeerterrein
Kampeerboerderij
Hotel en/of restaurant
Dierenpension: hondenfokkerij
Tentoonstellingsruimte: museum
Zorgboerderij
Kinderdagverblijf
danwel vervolgfuncties die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde vervolgfuncties

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de genoemde vervolgfuncties worden de volgende zaken in de belangenafweging betrokken danwel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. Algemeen:

    1. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken gebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;

    2. het belang van de waterhuishouding;

    3. de wenselijkheid van zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;

    4. de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven; de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

    5. de aard en omvang van de nieuwe functie, mede in relatie tot de omvang en de situering van de aanwezige bebouwing;

    6. de behoefte de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zoveel mogelijk te versterken, met name in relatie tot nieuwe niet-agrarische functies ter plaatse van agrarische bouwvlakken, onder meer door landschapsbouw en landschappelijke inpassing, sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en stimulering van herstel/behoud van rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden en streekeigen karakteristieken;

    7. voordat tot bestemmingswijziging over gegaan wordt, dient door middel van een mobiliteitstoets inzichtelijk gemaakt te zijn dat de bestemmingswijziging niet leidt tot een onevenredige belasting van het wegennet;

b. Registratie: geen uitbreiding van bebouwing:

    1. in het wijzigingsplan wordt bij wijze van bouwregel bepaald dat de gebouwen in geen enkel opzicht mogen worden uitgebreid, behoudens voor zover daarvoor ingevolge de navolgende regels van kan worden afgeweken;

    2. ter zake wordt een overeenkomst gesloten, voordat planwijziging wordt toegepast;

    3. in het wijzigingsplan wordt door middel van een specifieke aanduiding aangegeven dat het een vervolgfunctie betreft op een voormalig agrarisch bouwvlak;

c. Sloopregeling voor nieuwe functies:

    1. met uitzondering van de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of agrarische bedrijfswoning wordt de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%, tenzij:

        - het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is alleen

mogelijk wanneer de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening;

- het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
- het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
- het omringende landschap wordt hersteld, de recreatiemogelijkheden worden verbeterd of de waterhuishouding wordt verbeterd;

d. Wonen:

1. wijziging naar Wonen mag slechts tot stand komen op bouwvlakken waar ingevolge dit artikel woningen zijn toegestaan; het aantal woningen, zoals ingevolge dit artikel toegestaan, mag niet worden uitgebreid; van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met wonen worden gemaakt;
2. het wijzigingsplan kan voorzien in één extra woning in rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
3. het wijzigingsplan kan voorzien in vergroting van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid;

e. Bedrijven:

1. het wijzigingsplan kan bedrijven toe laten in maximaal één categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze en getoetst aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in de ingevolge tabel genoemde algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. het wijzigingsplan kan bedrijven toe laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf geen inrichting is als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

f. Kampeerterrein:

1. planwijziging ten behoeve van een kampeerterrein mag uitsluitend strekken ten behoeve van een kampeerterrein met niet-permanente standplaatsen;
2. bij de planwijziging kunnen ook gronden buiten het betreffende bouwvlak worden betrokken, waarbij deze gronden uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve

van niet-permanente standplaatsen; deze gronden dienen in beginsel direct aansluitend aan het bestaande bouwvlak gesitueerd te worden;

3. de oppervlakte van een kampeerterrein mag in totaal maximaal 2 ha bedragen;

g. Voorzieningen:

1. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan; hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;

h. Buitenopslag:

1. voor de hier bedoelde functies is buitenopslag in geen geval toegestaan;

i. Parkeergelegenheid:

1. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

j. Agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd:

1. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd mag ten hoogste 450 m^2 bedragen.

3.7.6 Vergroting van de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de maximale inhoudsmaat van agrarische bedrijfswoningen te vergroten, met dien verstande dat:

a. de inhoud niet meer dan 800 m^3 mag bedragen;

b. de grotere inhoud ter plaatse passend is binnen het landschap, hetgeen met een onderbouwing op basis van beeld- en landschapskwaliteit is aangetoond.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie - 3 mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 3.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 3.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

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:

    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. 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;

    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m^2;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleide van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie - 4 mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 5.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

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:

    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. 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;

    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 100 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleide van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings-)waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden die bestemd zijn als Waarde - Archeologie - 5 mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 6.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

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:

    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. 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;

    2. niet M.E.R.-plichtig is.

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

6.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;

b. niet onder een M.E.R.-plichtig project vallen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleide van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons en entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;

b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

8.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald – niet meer bedragen dan:

a. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1 m met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van agrarische hoofdgebouwen en de openbare weg 2 m mag bedragen;

b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;

c. van overkappingen 3 m;

d. van lichtmasten 12 m;

e. van overig straatmeubilair 6 m;

f. van antennes 5 m;

g. van tuinmeubilair 2 m;

h. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

8.3 Ondergronds bouwen

8.3.1 bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de bouwvlakken binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Rivierzone', 'Bedrijf', 'Detailhandel' en 'Horeca'.

8.3.2 afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 8.3.1 voor een kelder of een garage dan wel het onderheien van een tuin, uitsluitend ten dienste van de bestemming Wonen. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid wordt uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden

beperkt. Bij het berekenen van de inhoud van de woning wordt het ondergrondse gedeelte niet meegerekend.

8.5 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Recreatiewoningen

De permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

9.2 Inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, jo. Artikel 2.4. van het inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer van 5 januari 1993 (stbl.1993.no 50) evenals Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

9.3 Bijgebouwen

Wonen in een bijgebouw is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan is aangeduid met de aanduiding 'hoogte (m)'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten

Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels omgevingsvergunning ter afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:

a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als verbeeld dan wel omschreven in de regels, mits:

    1. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%;

    2. bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;

    3. het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door eerder verleende omgevingsvergunningen;

b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Ruimte voor ruimte

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Rivierzone' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat planwijziging uitsluitend wordt toegepast indien:

   1. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse daadwerkelijk is beëindigd;
   2. in voldoende mate is zeker gesteld dat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en alle (verspreid liggende) kassen worden gesloopt;
   3. ten minste 1.000 m^2 (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of ten minste 5.000 m^2 kassen wordt gesloopt; bedrijfsgebouwen en kassen waarvoor wel omgevingsvergunning aanwezig is, maar die nog niet zijn gerealiseerd, tellen hierbij niet mee;
   4. de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
   5. de nieuwe woning gerealiseerd wordt op het voormalige agrarische bouwvlak en ter plaatse van de nieuw te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is; hiervan is sprake als voldaan kan worden aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving inzake wegverkeerslawaai, industrielawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit;
   6. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving niet onevenredig worden belemmerd.

b. Bij toepassing van de in dit lid onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid worden de volgende regels in acht genomen:

   1. karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
   2. per voormalig agrarisch bedrijfscomplex mag, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en tussen de 1.000 m^2 en 2.500 m^2 wordt gesloopt, één woning worden teruggebouwd;
   3. per voormalig agrarisch bedrijfscomplex mag, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en tussen de 2.500 m^2 en 4.000 m^2 wordt gesloopt, twee woningen worden teruggebouwd;
   4. per voormalig agrarisch bedrijfscomplex mag, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en meer dan 4.000 m^2 wordt gesloopt, drie woningen worden teruggebouwd;
   5. de inhoudsmaat van de nieuw te bouwen woning inclusief aanbouwen mag maximaal 600 m^3 bedragen met dien verstande dat de maximale oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 50 m^2 mag bedragen;
   6. de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning.

c. Een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag of voldaan wordt aan het gestelde in lid 12.1 onder a 4 en aan de milieudeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde lid 12.1 onder a 5 en a 6 wordt voldaan.

12.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

12.3 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste drie meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste tien procent worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan "Willeskop 77 en 77c"