IJSSELDIJK-NOORD 148, OUDERKERK AAN DEN IJSSEL.

bestemmingsplan

BOUW



Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

IJsseldijk-Noord 148, Ouderkerk aan den IJssel.

bestemmingsplan

Plannaam:	IJsseldijk-Noord 148, Ouderkerk aan den IJssel.
ID code:	NL.IMRO.1931.BP2108BG051-VG01
Gemeente:	Krimpenerwaard
Opdrachtgever:	Veehouderij Verkaik
Plan gemaakt door:	DLV Advies
Versie:	Vastgesteld
Datum :	13 september 2022

Inhoudsopgave

Planregels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12
Artikel 3 Agrarisch 12
Artikel 4 Water 21
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3 22
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4 24
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 7 26
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 29
Hoofdstuk 3 Algemene regels 31
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 10 Algemene bouwregels 32
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 33
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 35
Artikel 13 Overgangsrecht 35
Artikel 14 Slotregel 36

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan "IJsseldijk-Noord 148, Ouderkerk aan den IJssel." met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2108BG051-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard;

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

1.3 aan- of uitbouw
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een woning dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van een woning;

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf
een onderneming, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen van/of het houden van dieren, waaronder wordt begrepen een productiegerichte paardenhouderij;

1.7 agrarisch bouwvlak
bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf, waaronder begrepen kassen, kuilvoerplaten, mestsilo's en sleufsilo's;

1.8 agrarisch loonbedrijf
een bedrijf dat in opdracht werk verricht ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

1.9 ambachtelijk bedrijf
bedrijvigheid die voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, het vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen, die voornamelijk ter plaatse zijn vervaardigd ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker;

1.10 andere nevenactiviteiten
activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het niet agrarische gebruik per agrarisch bedrijf in elke geval niet meer mag bedragen zoals aangegeven in artikel 3.5.3 van deze regels;

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bedrijf-niet agrarisch
inrichting voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten niet zijnde een agrarisch bedrijf zoals genoemd in 1.6;

1.13 bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie en beheer dat in de recreatiewoningen, kampeerverblijven en/of kampeermiddelen daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.14 bedrijfswoning
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

1.15 begane grond
de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden;

1.16 beroep aan huis
het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat;

1.17 bestaande aantal woningen
het aantal woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, met uitzondering van de woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen die zijn gebouwd zonder bouwvergunning en in strijd met voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.18 bestaande (bedrijfs) bebouwing
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, met uitzondering van bebouwing die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.19 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw
een bij een woning behorend gebouw dat functioneel ondergeschikt is, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd;

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

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

1.28 dagrecreatie
vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf mogelijk is;

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

1.30 dienstverlening
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.31 etagestal
stalvorm waarbij niet alleen de begane grond voor dierplaatsen wordt gebruikt, maar ook één of meer verdiepingen zijn ingericht voor dierplaatsen;

1.32 extensief dagrecreatief medegebruik
extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, banken en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.33 extern salderen
salderen met één of meer activiteiten buiten de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning;

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

1.35 gebruiksgerichte paardenhouderij
paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het trainen van paarden en de in- en verkoop van paarden, niet zijnde een manege;

1.36 gemengd agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf met een grondgebonden en een niet-grondgebonden bedrijfstak;

1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouwbedrijf, een grondgebonden veehouderij en een weidebouwbedrijf, met uitzondering van een intensieve kwekerij en glastuinbouwbedrijven;

1.38 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.39 hoofdverblijf
het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres;

1.40 hoveniersbedrijf
een bedrijf voor advies, ontwerp, beplantingsplannen, aanleg- en onderhoud van tuinen;

1.41 huishouden
onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.42 intensieve veehouderij
het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (bijna) zonder weidegang. Dit onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel;

1.43 internetverkoop
verkoop van artikelen via Internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (evt. per post) bij de klanten worden thuisbezorgd;

1.44 kampeermiddelen
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan) dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, die blijkens hun inrichting bestemd zijn voor het houden van recreatief (nacht)verblijf;

1.45 kampeerterrein
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.46 kampeerverblijf
onderkomen, geen kampeermiddel zijnde, dat is samengesteld uit lichte materialen, binnen 24 uur demontabel is, geen vaste fundering vindt in de grond, en bedoeld is voor recreatief nachtverblijf, waaronder begrepen een stacaravan;

1.47 kleinschalige bedrijvigheid aan huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten –geen detailhandelsbedrijf zijnde- en de ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de direct omgeving;

1.48 kleinschalige dagrecreatieve voorziening
voorzieningen zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen en kanoën;

1.49 kleinschalige nevenactiviteiten
activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het niet agrarische gebruik per agrarisch bedrijf in elke geval niet meer mag bedragen zoals aangegeven in artikel 3.4.5 van deze regels;

1.50 landschappelijke inpassing
inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen;

1.51 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.52 mantelzorg
een tijdelijke maar langer dan 3 maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.53 (mest)bassin
een reservoir voor de opslag van dunne mest in de vorm van een foliebassin of mestsilo;

1.54 natuurbeheer
het natuurvriendelijke beheer van een gebied of delen ervan met het doel om een hogere ecologische waarde te bereiken, zoals een bredere diversiteit van (autochtone) fauna en flora;

1.55 natuurvergunning
vergunning op grond van artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met inachtneming van artikel 2.2aa, onder a, van het Besluit omgevingsrecht;

1.56 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna;

1.57 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf
een bedrijf dat in overwegende mate gericht is op de teelt van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel. Onder niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden voor de toepassing van dit plan in ieder geval begrepen intensieve veehouderijen (waaronder pelsdierhouderijen), glastuinbouwbedrijven, champignonkwekerijen, witloftrekkerijen, viskwekerijen en intensieve kwekerijen;

1.58 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.59 ondersteunende teelt
het gebruik van de gronden ten behoeve van de productie van ruwvoedergewassen;

1.60 omschakeling van een agrarisch bedrijf
het omschakelen van een grondgebonden of een gemengd bedrijf in een niet-grondgebonden bedrijf;

1.61 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.62 paardenbak
niet-overdekte rijbaan voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer bedragen dan 40 meter bij 20 meter;

1.63 paardenpension
een bedrijf uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het houden van paarden van derden, waaronder mede begrepen wordt de verhuur van stalling met accommodatie en het verzorgen van paarden, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals een paardenbak en weilanden;

1.64 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar;

1.65 peil
a. indien op het land wordt gebouwd;
    1. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, ter hoogte van het bouwperceel.

b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens burgemeester en wethouders vastgestelde peil.

1.66 permanente bewoning
het gebruik van een kampeermiddel, kampeerverblijf of recreatiewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die in gevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegeven noopt tot inschrijving van de bewoners in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Ouderkerk, terwijl deze personen elders niet over een hoofdverblijf beschikken;

1.67 productiegerichte paardenhouderij
paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden, een en ander niet zijn een manege;

1.68 (raam)prostitutie
een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.69 recreatiewoning
een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf door één of meer personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en dat niet bestemd is voor permanente bewoning;

1.70 referentiesituatie
toestemming als bedoeld in 1.79, onder a°, c° en d°, of bij gebrek daaraan een op de Europese referentiedatum aanwezige toestemming als bedoeld in onderdeel 1.79, onder b° en e° waarbij de laagst toegestane depositie vanaf de referentiedatum geldt;

1.71 salderen
inzetten van een activiteit met stikstofemissie op grond van een toestemming in de referentiesituatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning voor een nieuw of gewijzigd project, waarbij deze toestemming geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of gewijzigd zodat de stikstofdepositie op alle relevante hexagonen niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie;

1.72 seksinrichting
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht;

1.73 sleufsilo
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder;

1.74 stacaravan
een caravan die het gehele jaar aanwezig is op een recreatieterrein en die blijkens zijn inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf;

1.75 standplaats
een bestemmingsvlak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.76 stikstofdepositie
neerslaan van stikstofverbindingen uit de lucht op een oppervlakte, uitgedrukt in mol per hectare per jaar;

1.77 stikstofemissie
stikstofverbindingen die direct of indirect vanuit een bron in de lucht worden gebracht;

1.78 toename van de stikstofemissie
Er is sprake van een toename van de stikstofemissie wanneer de uitstoot van stikstof (kg/N/jaar) meer bedraagt dan de uitstoot van stikstof (kg/N/jaar) afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorend tot het agrarische bedrijf;

1.79 toestemming
a. een onherroepelijke vigerende natuurvergunning; of
b. een onherroepelijke vigerende vergunning dan wel geldende melding op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onderdeel milieu, de Wet milieubeheer of de Hinderwet; of
c. een activiteit waarvoor geen natuurvergunning nodig was, maar die wel voldoet aan artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming; of
d. een activiteit die onder artikel 9.4, achtste lid van de Wet natuurbescherming valt; of
e. een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest;

1.80 veldschuur
een solitair gebouw voor agrarische doeleinden, dat buiten het agrarische bouwperceel op agrarische gronden is gesitueerd en geen relatie heeft met een ander hoofdgebouw;

1.81 volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van tenminste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en –omvang dienen tenminste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is en zal zijn in het bedrijf;

1.82 voorgevel
gevel van de voorkant van een gebouw;

1.83 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt naar de zijdelingse perceelsgrenzen, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg;

1.84 voorzijde bouwperceel
de zijde van het bouwperceel die naar de weg is gekeerd waarop het adres/huisnummer is gebaseerd;

1.85 watergangen
oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer, aanvoer of berging van water;

1.86 woning
een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.87 wooneenheid
een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.88 zorgboerderij
een al dan niet volwaardig agrarisch bedrijf waar dagbesteding wordt geboden aan personen die niet zelfstandig kunnen werken en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens
vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;

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

2.3 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 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;

2.9 ondergeschikte onderdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken met buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

2.10 peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:
   mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd;
b. in andere gevallen:
   mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak;
c. het behoud van bij het open weidegebied horende landschappelijke waarden;
d. watergangen en/of waterpartijen en bijbehorende bruggen, duikers, stuwen, ten behoeve van de bestemming en de waterhuishouding;
e. kleinschalige en andere nevenactiviteiten zoals aangegeven in lid 3.4.5 en lid 3.5.1 van deze regels;
f. het bestaande aantal bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens de Algemene afwijkingsregels in artikel 12.1, onder g;

alsmede voor:

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opslag niet-milieuhinderlijke goederen', de opslag van niet-milieuhinderlijke goederen'.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, waarbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' uitsluitend sleufsilo's, kuilvoerplaten, mestplaten en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijven uitgesloten' het bouwen van dierenverblijven voor een veehouderij is uitgesloten.
c. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
d. aanpassingen in en aan bestaande gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van het geschikt maken van de bebouwing voor een nevenactiviteit;
e. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dienen de aangeduide bouwvlakken te worden beschouwd als één bouwvlak.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning

a. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³, met dien verstande dat indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud had, deze inhoud als zodanig is toegestaan;
b. de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand dan wel de bestaande afstand vermeerderd met maximaal 10 meter;
c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
d. de oppervlakte van de bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 50 m² bedragen;
e. de goothoogte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
f. wanneer de bestaande goot- en/of bouwhoogtes al hoger zijn, gelden deze bestaande hogere maten als maximum bij een uitbreiding of herbouw.

3.2.3 Agrarische bedrijfsgebouwen

a. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet

meer dan 10 meter;
b. bij veestallen mag alleen de begane grond worden ingevuld met dierplaatsen en zijn geen etagestallen toegestaan;
c. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
Sleufsilo's, kuilvoerplaten, mestplaten	2,5 meter
Mestsilo's	8,5 meter
Voedersilo's (behoudens afwijking)	12 meter
Windturbine (behoudens afwijking)	15 meter
Overkappingen	4 meter
Verlichtings- en vlaggenmasten	4 meter
Overige	3 meter
Terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	1 meter voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning; 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning.
Terreinafscheidingen buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning en rond op de verbeelding aangeduide paardenbakken	1,5 meter

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking

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

a. voor veestallen bij een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bouwhoogte van 15 meter, mits de maximale goothoogte van 6 meter niet wordt overschreden;
b. voor het in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, onder b (her)bouwen van een bedrijfswoning op een andere locatie in het bouwvlak mits de afstand tot de as van de weg niet kleiner wordt dan de bestaande afstand;
c. voor de bouw van een voedersilo of windmolen tot maximaal 20 meter hoogte met dien verstande dat:
    1. kan worden aangetoond dat het oprichten van de voedersilo of windmolen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk is,
    2. een agrarische deskundige is gehoord en
    3. de oprichting de in lid 3.1 bedoelde landschappelijke waarden niet aantast.
d. voor een overschrijding van de grenzen van het bouwvlak, mits:
    1. de overschrijding niet meer dan 25 meter bedraagt;
    2. is aangetoond, dat de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering de overschrijding noodzakelijk maakt;
    3. geen overschrijding plaatsvindt op gronden die mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
    4. het agrarische bouwvlak de oppervlakte van 2 hectare daardoor niet overschrijdt;
    5. door de overschrijding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande (agrarische) bedrijven en burgerwoningen, ondermeer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken

van twee afzonderlijke bedrijven danwel tussen het (agrarisch) bedrijf en een burgerwoning;
6. door de overschrijding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied. In dit kader is de landschappelijke inpassing bij de uitbreiding met gebiedseigen beplanting vereist en kunnen zo nodig nadere voorwaarden worden gesteld aan onder meer de situering van bebouwing;
7. bij de overschrijding het verkavelingpatroon van het gebied zoveel mogelijk in acht wordt genomen;
8. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie;
9. het bepaalde in lid 3.2 (bouwregels) is van overeenkomstige toepassing;
10. de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de watergang moet minimaal 3 meter bedragen.

3.3.2 Advies

a. Alvorens toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid in lid 3.3.1, onder b, vraagt het bevoegd gezag advies bij de stedenbouwkundige.
b. Alvorens toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid in lid 3.3.1, onder c, kan het bevoegd gezag met betrekking tot de noodzaak/doelmatigheid schriftelijk advies inwinnen bij een agrarisch deskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Landschappelijke inpassing

Gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing' mogen overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dan binnen 18 maanden nadat het plan onherroepelijk is geworden de landschapselementen uit het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing van deze regels, zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

3.4.2 Toename van de stikstofemissie

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de wijziging en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering, waarbij een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden plaatsvindt ten opzichte van de ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 is verleend.
b. Tot het strijdige gebruik als bedoeld onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 is verleend.
c. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt.
d. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden welke wordt veroorzaakt doordat er gebruik is gemaakt van extern salderen.

3.4.3 Buiten gebruik stellen veestal

Gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing' mogen overeenkomstig de in lid 3.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dan binnen 10 jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden het bestaande gebruik van de jongveestal en het houden van vee ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting - buiten gebruik stellen veestal', beëindigd is en blijft.

3.4.4 Dierenverblijven

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijven uitgesloten' ten behoeve van dierenverblijven voor een veehouderij.

3.4.5 Kleinschalige nevenactiviteiten

Bij een agrarisch bedrijf zijn, onder voorwaarden als bedoeld in lid 3.4.6, de volgende kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan:

a. verkoop van zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten en detailhandel in agrarische streekproducten, waarvan tenminste 95% uit het Groene Hart komt, tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
b. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop;
c. logies en Bed & Breakfast in het hoofdgebouw en in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak;
d. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes, excursies, kinderboerderij e.d.;
e. theeschenkerij tot 50 m²;
f. hoveniersbedrijf (advies, ontwerp/beplantingsplannen, aanleg en onderhoud van tuinen);
g. natuur- en landschapsbeheer;
h. veehandelsbedrijf;
i. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
j. ambachtelijke bewerking en opslag van agrarische producten, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
k. kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
l. kleinschalige camping met een standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen, mits:
    1. de standplaats zich binnen een bouwvlak of direct aansluitend buiten het bouwvlak tot een afstand van 50 meter bevindt, niet zijnde begrensd natuurgebied';
    2. de noodzakelijke sanitaire ruimten voor een kleinschalige camping zich uitsluitend in bestaande bebouwing binnen het bouwvlak bevinden;
    3. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast;
    4. de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
    5. door middel van een nachtregister wordt aangetoond dat er alleen sprake is van recreatief nachtverblijf;
    6. buiten de genoemde periode geen kampeermiddelen aanwezig zijn.

3.4.6 Voorwaarden

De in lid 3.4.5 genoemde kleinschalige nevenactiviteiten zijn slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten vinden plaats binnen het bouwvlak;
b. de nevenactiviteiten mogen gezamenlijk niet meer dan 50% van de totale omvang van het bedrijf uitmaken, zowel wat betreft de omvang van bedrijfsgebouwen (in m³) als wat betreft de oppervlakte van het bouwvlak (in m²);
c. de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan 500 m², met uitzondering van een kleinschalige camping;
d. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarische bedrijf mag, zolang een nevenactiviteit wordt uitgeoefend, niet worden vergroot;
e. er vindt geen opslag in de openlucht plaats van goederen, behorende bij het niet-agrarische gebruik.

3.4.7 Ondersteunende teelt

Onder de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt tevens verstaan het gebruik van de agrarische gronden ten behoeve van ondersteunende teelt voor ten hoogste 20% van het oppervlak van de bij het agrarisch bedrijf behorende agrarische gronden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Andere nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.5 en de volgende nevenactiviteiten toestaan:

a. agrarisch loonbedrijf;
b. foeragehandel;
c. sierviskwekerij;
d. dierenartspraktijk;
e. recreatieappartementen in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak;
f. kampeerboerderij;
g. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, tentoonstellingsruimte, museum, sauna;
h. poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
i. educatie en voorlichting;
j. zorgboerderij;
k. (para)medische dienstverlening, zoals privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
l. een gebruiksgerichte paardenhouderij of een paardenpension, mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
    1. de paardenbak wordt gesitueerd:
        - achter de hoofdgebouwen;
        - tenminste 20 meter uit de rand van de weg;
        - tenminste 1,5 meter uit de slootranden;
        - maximaal 50 meter achter de bestaande bebouwing;
        - minimaal 25 meter van een woning van derden;
    2. de omvang van een paardenpak mag ten hoogste 20 x 40 meter bedragen;
    3. de hoogte van een hek rondom een paardenbak mag ten hoogste 1,5 meter bedragen en moet een open rasterhek zijn met een donkere kleur;
    4. het plaatsen van verlichting is niet toegestaan;
    5. de paardenbak dient te zijn voorzien van natuurlijk waterdoorlatend bodemmateriaal;
    6. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, afschermende beplanting wordt aangebracht, mmits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
    7. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.
m. commerciële dienstverlening zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
n. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
o. kinderopvang;
p. detailhandel in antiek en curiosa;
q. kleinschalige camping met een standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, met de daarbij behorende voorzieningen, mits:
    1. de standplaats zich binnen een bouwvlak of direct aansluitend buiten het bouwvlak tot een afstand van 50 meter bevindt, niet zijnde begrensd natuurgebied';
    2. de noodzakelijke sanitaire ruimten voor een kleinschalige camping zich uitsluitend in bestaande bebouwing binnen het bouwvlak bevinden;
    3. daardoor de in lid 3.1 bedoelde landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
    4. de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
    5. door middel van een nachtregister wordt aangetoond dat er alleen sprake is van recreatief nachtverblijf; en

6. buiten de genoemde periode geen kampeermiddelen aanwezig zijn.

r. andere niet-agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemde onder a t/m p en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of categorie 3.1 indien de activiteit qua aard en schaal vergelijkbaar is met categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ;

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning de voorwaarden in lid 3.5.3 in acht genomen moeten worden.

3.5.2 Bouwtechnische-, milieutechnische- of andere redenen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.6, onder d, voor een vergroting van de oppervlakte van een bedrijf waar nevenactiviteiten worden uitgevoerd, mits wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de beoogde agrarische functie voor deze bebouwing op het perceel.

3.5.3 Voorwaarden

De in lid 3.5.1 genoemde andere nevenactiviteiten zijn slechts toegestaan onder volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten vinden plaats binnen het bouwvlak;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan 500 m² van de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak voor de activiteiten zoals genoemd onder a t/m l, en 100 m² van de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak voor de activiteiten zoals genoemd onder m t/m q, met uitzondering van een kleinschalige camping;
c. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarische bedrijf mag niet worden vergroot, zolang een nevenactiveit wordt uitgeoefend, tenzij wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de beoogde agrarische functie voor deze bebouwing op het perceel;
d. er vindt geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaats;
e. de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
f. in vergelijking met het agrarische gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
g. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
h. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name wat betreft visuele aspecten zoals reclame-uitingen en technische installaties;
i. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals bedoeld in lid 3.5.1 onder p, en zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten;
j. per bouwperceel zijn maximaal 2 bedrijven toegestaan;
k. uit (nader) onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden.

3.5.4 Uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.6 sub d en lid 3.5.3 sub c ten behoeve van:

a. uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak toestaan indien kan worden aangetoond dat de bestaande bebouwing niet meer geschikt is voor de agrarische functie om milieutechnische, bouwtechnische of andere redenen.
b. uitbreiding van bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van nevenactiviteiten, mits:
    1. alle bebouwing binnen het bouwvlak reeds voor de agrarische functie wordt aangewend;
    2. dit kan worden aangetoond met een advies van de Agrarische Beoordelingscommissie;
    3. de omvang van de uitbreiding ten hoogste 100 m² en 300 m³ bedraagt.

3.5.5 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en de aanleg van nieuwe paardenbakken toestaan, onder volgende voorwaarden:

a. de paardenbak is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk;
b. de paardenbak wordt aangelegd binnen of aangrenzend en in het verlengde van het agrarische bouwvlak;
c. de paardenbak wordt gesitueerd:
    1. achter de bedrijfsgebouwen;
    2. ten minste 20 meter uit de rand van de weg;
    3. ten minste 1,5 meter uit de slootranden;
    4. maximaal 50 meter achter de bestaande bebouwing;
    5. minimaal 25 meter van een woning van derden;
d. de omvang van de paardenbak is maximaal 20 meter bij 40 meter;
e. hekwerken rondom de paardenbak zijn maximaal 1,5 meter hoog;
f. het plaatsen van lichtmasten is buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
g. indien de paardenbak vanaf de openbare weg zichtbaar is dient afschermende beplanting te worden aangebracht mits deze bestaande zichtlijnen in het open weidegebied niet doorbreekt;
h. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

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

3.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, (fiets)paden en andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering ter plaatse van de gronden binnen het agrarische bouwvlak;
b. het aanleggen, dempen of wijzigen van watergangen en/of waterpartijen, de aanleg van dammen in watergangen op gronden buiten het agrarisch bouwvlak.

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in lid 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

a. die worden uitgevoerd binnen het agrarische bouwvlak;
b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

a. de in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 3.1 bedoelde landschappelijke waarden worden aangetast;
b. alvorens te beslissen omtrent een aanvraag als bedoeld in lid 3.6.1 onder b wordt het waterschap/hoogheemraadschap gehoord.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk te wijzigen:

3.7.1 Wijziging of vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' en de situering van de bouwgrens wijzigen dan wel het agrarische bouwvlak uitbreiden tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is en waarbij de intensieve neventak niet wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is aangetoond, dat de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering de uitbreiding noodzakelijk maakt;
b. de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de bedrijfsomvang;
c. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande (agrarische) bedrijven en burgerwoningen, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken van twee afzonderlijke bedrijven danwel tussen het (agrarisch) bedrijf en een burgerwoning;
d. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 3.1 bedoelde landschappelijke waarden van het gebied waarbinnen het bouwvlak wordt gesitueerd. In dit kader is de landschappelijke inpassing van de wijziging of vergroting met gebiedseigen beplanting vereist, en kunnen zo nodig nadere voorwaarden worden gesteld aan onder meer de situering van bebouwing;
e. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie;
f. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders met betrekking tot de noodzaak/doelmatigheid schriftelijk advies inwinnen bij een agrarisch deskundige zoals de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie.

3.7.2 Wijziging naar wonen en gebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Agrarisch' geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming van de gronden te wijzigen in 'Wonen' . De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

a. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt van de verbeelding verwijderd;
b. het deel van het perceel waarop gebouwen aanwezig zijn, wordt aangewezen als 'Wonen' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden';
c. het nieuw te vormen bouwvlak behorende bij de bestemming 'Wonen' omvat in ieder geval alle betrokken woonruimten;
d. de overige gebouwen niet zijnde woonruimten krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing';
e. de regels met betrekking tot de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing;
f. uit (nader) onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of conform deze wet verleende hogere waarden, de Wet natuurbescherming, de Wet bodembescherming, de Wet luchtkwaliteit alsmede de watertoets;
g. het aantal woningen binnen elk bouwperceel niet mag worden vergroot, met uitzondering van woningen in bestaande karakteristieke bebouwing, zoals opgenomen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (d.d. november 1991, provincie Zuid-Holland) waarbij wooneenheden tot een maximum aantal van 3 zijn toegestaan;
h. de bestemmingswijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

3.7.3 Wijzigen naar wonen en bouw extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Agrarisch' geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in 'Wonen', 'Tuin', 'Tuin - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden'. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

a. voor de sloop van iedere 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen per locatie;
b. de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als bedoeld onder a. mag zich op verschillende

percelen in de Krimpenerwaard (excl. gemeente Krimpen aan den IJssel) bevinden mits op het “hoofdperceel” waar de compensatiewoning wordt gebouwd een oppervlakte van tenminste 600 m² wordt gesloopt en op de overige percelen telkens een oppervlakte van tenminste 250 m² wordt gesloopt of de volledige veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-vrijkomende agrarische bebouwing' in de bestemming 'Agrarisch met waarden';

c. uit (nader) onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden, de Wet natuurbescherming, de Wet bodembescherming, de Wet luchtkwaliteit alsmede de watertoets;
d. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering in de weg- en lintstructuur;
e. de inhoud van de nieuwe woning(en) mag ten hoogste 650 m³ inclusief erfbebouwing en exclusief ondergrondse bebouwing bedragen;
f. in afwijking van het gestelde onder e mag er een grotere woning gebouwd worden als er meer dan 1.000 m² wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn (1 m² slopen = 0,65 m³ bouwen), met een maximale inhoud van 1.000 m³ inclusief erfbebouwing;
g. de ruimte voor ruimte regeling is van toepassing op gebouwen die legaal zijn opgericht voor de peildatum 1 januari 2007;
h. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
i. planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd, hetgeen in de regel geschiedt door in een te verlenen bouwvergunning als voorwaarde op te nemen dat niet met de bouw van de compensatiewoning(en) mag worden begonnen voordat alle, conform de afspraak gemaakte, voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt;
j. er moet door de initiatiefnemer worden aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet meer zal worden vervuld.
k. het deel van het perceel waarop de woning(en) wordt/worden geprojecteerd, wordt aangewezen als 'Wonen' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Tuin of 'Tuin - Landschapswaarden', waarbij de regels met betrekking tot de betreffende bestemmingen van overeenkomstige toepassing zijn;
l. de omvang van het woonperceel moet passend zijn binnen de woonbestemming, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van nabij gelegen oorspronkelijke woonpercelen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen;
b. sluizen, kaden, keermuren, bruggen, duikers, stuwen, beschoeiing en andere voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding;

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' bestemde gronden zijn:

a. geen gebouwen toegestaan;
b. uitsluitend de navolgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximum bouwhoogte (m)**
Bruggen, sluizen, stuwen e.d.	3 meter

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;
    3. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1, voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de afwijking.

5.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen (waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage), of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een vergunning dient te overleggen.

Het overleggen van een dergelijk rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 4' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;
    3. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1, voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de afwijking.

6.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen (waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage), of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een vergunning dient te overleggen.

Het overleggen van een dergelijk rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 6.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 7

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 7' mede bestemde gronden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;
    3. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 7.2.1, voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de afwijking.

7.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 7' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen (waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage), of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

7.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 7.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een vergunning dient te overleggen.

Het overleggen van een dergelijk rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 7.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Waterkering' mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 8.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag :

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het aanleggen van een vooroeverconstructie;
h. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
c. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.4.3 Toetsingscriteria

De in 8.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in lid 10.2 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1,20 meter bedragen;
d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

a. voor het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten aan huis;
b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en afstanden, mits de afwijkingen niet meer dan 10% bedraagt van de voorgeschreven maten en afstanden;
c. voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een hoogte van 15 meter;
d. ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen worden overschreden met ten hoogste 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
f. voor de herbouw van een woning of bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
    1. omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
    2. de aanwezige landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
    3. geen verslechtering van de milieuhygiënische situatie optreedt;
    4. de massa van de bebouwing is afgestemd op de omgeving;
    5. uit onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of conform deze wet verleende hogere grenswaarden;
g. voor het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits;
    1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
    2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
    3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
    4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één gezin.

12.2 Criteria

Een afwijking als bedoeld in lid 12.1 kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de afwijking kan worden voorkomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan "IJsseldijk-Noord 148, Ouderkerk aan den IJssel.".

DLV
ADVIES
&RESULTAAT