Molenlanden

Regels

bestemmingsplan “Noordeloos, Noordzijde 108”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2021-06-01
Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde108NDL-VG01

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 12
2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Agrarisch 13
Artikel 4 Agrarische met waarden - Cultuurhistorische waarden 16
Artikel 5 Tuin 28
Artikel 6 Wonen 29
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2 32
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4 34
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie 36
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 40
3 Algemene regels 41
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 41
Artikel 12 Algemene bouwregels 41
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 42
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 43
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 43
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 17 Overige regels 45
4 Overgangs- en slotregels 46
Artikel 18 Overgangsrecht 46
Artikel 19 Slotregel 46

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108' van de gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPnoordzijde108NDL-VG01 met de bijbehorende regels.

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

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw
Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig en estethisch opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroepen
Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf
De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte
Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 agrarische activiteiten bij wijze van hobby/hobbyboer
Agrarische activiteiten, voornamelijk bij wijze van liefhebberij, niet zijnde bedrijfsmatig.

1.10 agrarisch bedrijf
Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt en bosbouw;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
h. een paardenfokkerij.

1.11 agrarische deskundige
Een algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.12 agrarisch loonbedrijf
Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.13 antennedrager
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

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

1.15 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
Specialisatie voor agrarische bedrijven waarbij agrarische producten op een originele of traditionele manier worden bewerkt zoals imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij en dergelijke.

1.16 archeologisch onderzoek
Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.17 archeologische waarde
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.18 bebouwing
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.19 bed & breakfast / gastenverblijf
Het verstrekken van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning of het hoofdgebouw.

1.20 bedrijf
Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.21 bedrijfs- of dienstwoning
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.22 bedrijfsplan
Een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.23 bedrijfsvloeroppervlakte
De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

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

1.25 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bevi-inrichtingen
Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.28 bevoegd gezag
Bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.29 bijgebouw
Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 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.

1.31 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit

gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.33 bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.34 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten; bouwvlakken die verbonden zijn door middel van de figuur 'relatie', worden geacht één bouwvlak voor één bedrijf te vormen.

1.36 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.

1.37 consumentenvuurwerk
Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.38 cultuurhistorische waarde
De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.39 dakkapel
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.40 dakopbouw
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.41 deskundige
Een door het bevoegd gezag te erkennen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie, natuur, landschap en/of cultuurhistorie.

1.42 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.43 detailhandel in voluminieuze goederen
Detailhandel in de volgende categorieën:

a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.44 dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.45 dierenpension
Een tijdelijke opvangplaats voor huisdieren, waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld na vakantie.

1.46 evenementen
Gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.47 extensieve dagrecreatie
Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.48 facility point
Locatie waar centrale voorzieningen aanwezig zijn voor de op het terrein aanwezige bedrijven.

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

1.50 geluidsgevoelige objecten
Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.51 geluidszone - industrie
De met de gebiedsaanduiding geluidszone - industrie aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.52 hobbykas
Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.53 hobbymatige agrarische activiteiten
Het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

1.54 hoofdgebouw
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.55 hoveniersbedrijf
Een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.56 inpandig
Omsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen.

1.57 kampeermiddelen
Niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.58 kap
Een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.59 kassen
Bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.60 kinderboerderij
Een voorziening waar ter wille van kinderen dieren worden gehouden.

1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.62 kleinschalige dagrecreatieve activiteiten
Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.63 kleinschalige horecagelegenheid
Theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.64 kleinschalig kamperen/kamperen bij de boer
Een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf of burgerwoning gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober, stacaravans zijn niet toegestaan.

1.65 landschapswaarde
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.

1.66 manege
Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

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

1.68 natuurwaarde
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.69 NEN
Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.70 nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.71 overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.72 paardenbak
Een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.73 paardenfokkerij
Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.74 paardenhouderij
Een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.75 paardrijactiviteiten
Het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.76 paardrijschool
Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.

1.77 peil

a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.78 plattelandswoning
Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

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

1.80 recreatiewoning
Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.81 Staat van Bedrijfsactiviteiten
De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.82 Staat van Horeca-activiteiten
De Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.83 standplaats voor kampeermiddel
Een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.84 stacaravan
Een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.85 teeltondersteunende voorzieningen

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, boogkassen tot 0,5 m, wandelkappen en schaduwhallen.

b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, vraatnetten, hagelnetten, regenkappen, containervelden en regenkappen, hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken.

1.86 tuincentrum
Een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.87 verblijfsmiddelen
Voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.88 verkoop streekeigen producten
Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.89 verkoopvloeroppervlakte
De vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.90 volkstuinen
Gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.91 voorgevel
De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.92 Wgh-inrichtingen
Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.93 zijerf
De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de instandhouding van het veenweidelandschap mede door de bescherming en het herstel van de in het plangebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van de landschappelijke openheid, de slagenverkaveling en de doorzichten;

   met daaraan ondergeschikt:

b. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
c. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
d. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan en gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de teelt van ruwvoeder, waaronder maïs, ten dienste van het eigen bedrijf is toegestaan voor ten hoogste 20% van het bedrijfsoppervlak, met dien verstande dat maïs uitsluitend op een afstand van minimaal 2 m van de weg moet worden gesitueerd;
b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan;
c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden (zoals diepploegen), ontginnen en aanleggen van drainage dieper dan 80 cm;
b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater;
c. omzetten van grasland naar bouwland (exclusief ruwvoeder/maïs);
d. aanbrengen van opgaande beplanting (niet zijnde erfbeplanting);
e. aanleg van verhardingen (zoals verharde wandel- of fietspaden, niet zijnde kavelpaden).

3.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 3 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. het dempen van sloten voor zover deze vanuit historisch en landschappelijk oogpunt niet behoren tot of een bijdrage leveren aan het karakteristieke slotenpatroon (slagenlandschap).

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a , in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar Groen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Groen' ten dienste van nieuwe landschapselementen tussen de 0,5 en 5 ha grootte, met inachtneming van het volgende:

a. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd.

3.5.2 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Natuur' ten dienste van de ontwikkeling van ecologische verbindingszones en nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

a. aanwijzing or realisering van gronden tot reservaat- of natuurontwikkelingsgebied dient plaatsgevonden te hebben;
b. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd;
c. het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben;
d. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.5.3 Uitbreiding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 2 ha, met inachtneming van het volgende:

a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een reëel agrarisch bedrijf betreft;
b. uitbreiding is niet toegestaan ten behoeve van een intensieve veehouderij, aangeduid met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
e. het aantal woningen mag niet toenemen;
f. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
g. de initiatiefnemer dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan;
h. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden van minimaal 5 m breed, welke voorzien wordt van de bestemming Groen.

Artikel 4 Agrarische met waarden - Cultuurhistorische waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in lid 1.10 onder b;
b. het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing en de landschappelijk fraai gelegen veenstromen met doorzichten naar het open veenweidelandschap;
c. de uitoefening van een bestaande intensieve veehouderij zoals genoemd in lid 1.10 onder c uitsluitend als neventak;

alsmede voor:

d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

e. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
f. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
g. de in tabel 4.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal oppervlak dat aan bebouwing en gronden in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
h. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

i. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan;
j. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Tabel 4.1 Toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	**max. m^2 aan bebouwing**	**max. m^2 aan gronden**
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	-
inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)	500	-

veearts/hoefsmederij/KI-station	200	-
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	200	-
kano-, boot- of fietsenverhuur	100	-
bed & breakfast/gastenverblijf	100	-
kampeerboerderij, trekkershutten (met uitzondering van kleinschalig kamperen)	200	-
kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen	100	3.000 m² binnen of aansluitend aan het bouwvlak
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	100	gehele bedrijf
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	500	-

4.2 Bouwregels

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

a. gebouwen;
b. bedrijfswoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen wordt kuilvoerplaten, sleuf-, mest- en voedersilo's en paardenbakken;

met dien verstande dat:

d. per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf mogen worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste 67% van het oppervlak van het gehele bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 10 m;
e. de onderlinge afstand van gebouwen op het bouwvlak bedraagt ten minste 2 m en ten hoogste 20 m;
f. de afstand tussen bedrijfsgebouwen en de as van de weg dient minimaal 20 m te bedragen.

4.2.2 Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend binnen de aanduiding "bouwvlak" toegestaan, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10,5 m, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
d. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 75 m² met een goothoogte van ten hoogste 3 m;
e. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
    1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd dan wel;
    2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;
    3. het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van voedersilo's mag ten hoogste 25 m bedragen;
b. de bouwhoogte van sleufsilo's mag ten hoogste 3 m bedragen;
c. de inhoud, bouwhoogte en doorsnede van mestsilo's mag respectievelijk ten hoogste 2.500 m³, 5,5 m en 25 m bedragen;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
    4. het oprichten van sleufsilo's, mestsilo's en teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan.

4.2.5 Paardenbak

Ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:

a. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan, hetzij binnen het bouwvlak of buiten het bouwvlak indien gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4 lid 5.4;
    1. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
    2. de paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
    3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
    4. lichtmasten zijn niet toegestaan.

4.2.6 Afwijkingsregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of inhoud en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 4 lid 2.1 ten behoeve van het maximum bebouwingspercentage, met inachtneming van het volgende:

a. het bebouwingspercentage mag van 67% naar 100% worden vergroot;
b. vergroting van het bebouwingspercentage is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de vergroting vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf;
d. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;

e. de vergroting van het bebouwingspercentage mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
f. de vergroting van het bebouwingspercentage mag niet leiden tot onevenredige aantasting van omliggende natuur- en landschapswaarden.

4.3.2 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 4 lid 2 sub d ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch, met inachtneming van het volgende:

a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
b. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
c. het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
d. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden van minimaal 5 m breed.

4.3.3 Ten behoeve van het overschrijden bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 4 lid 2.1 sub d ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

a. de bouwhoogte mag overschreden worden tot maximaal 12 m;
b. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van de bouwhoogte voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van de bouwhoogte op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierwelzijn noodzakelijk is;
c. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan.

4.3.4 Ten behoeve van mestsilo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 sub c ten behoeve van het oprichten van mestsilo's met een grotere inhoud, hoogte en diameter dan is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de afmetingen van de mestsilo in overeenstemming zijn met de aard en omvang van het bedrijf;
b. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
b. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m² en mag er niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
d. binnen het agrarische bouwvlak mag ten hoogste één toercaravan buiten gestald worden;
e. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
    1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    2. er dient minimaal 1 ha grond beschikbaar te zijn aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
    3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
    4. het kleinschalige kampeerterrein mag niet gelegen zijn aansluitend aan of behorend bij een kampeerterrein waarvoor een (omgevingsvergunning)vergunning, vrijstelling, of ontheffing voor is verleend; de onderlinge afstand tussen kampeerterreinen dient minimaal 500 m hemelsbreed te zijn.

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Na de ingebruikname van de tweede woning dient te worden voorzien in de inrichting en instandhouding van groenvoorzieningen overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage van deze regels.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub g ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van de tabel en het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en/of natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
e. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
g. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;

h. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m² en mag er niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
i. ten behoeve van de nevenfunctie biomassa- en mestvergistingsinstallaties geldt dat er geen maximaal oppervlak is weergegeven, maar dat uitgegaan wordt van een verwerkingscapaciteit van ten hoogste 25.000 ton per jaar;
j. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
    1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    2. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Tabel 4.2 Nevenfuncties toegestaan via afwijking

Nevenfunctie	**Max. m² aan bebouwing**	**Max. m² aan gronden**
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	400	100
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension/stalhouderij	200	800
paardenafrichtingsbedrijf	200	800
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij, categorie 1a en 1b)	100	500
agrarisch georiënteerde dagrecreatie (poldersport, boerengolf)	100	gehele boerenland
kleinschalig kamperen tot ten hoogste 25 standplaatsen	100	3.000 m² binnen of aansluitend aan het bouwvlak
agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	100	niet van toepassing (gehele bedrijf)
kleinschalige detailhandel (zoals verkoop antiek en curiosa)	100	-
kinderdagopvang	200	100

museum/tentoonstelling	200	500
overige niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) met uitzondering van horecabedrijven	200	-

4.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 4.1 en 4.2 teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolgde de tabellen 4.1 en 4.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4 lid 5.1 .

4.5.3 Ten behoeve van een groter oppervlak nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m² aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 4.1 en 4.2, teneinde een groter aantal m² toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de nevenfunctie dient plaats te vinden in een bijgebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 4.1 en 4.2;
b. afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het bijgebouw gebruikt kan worden;
c. na verlening van afwijking mag het gehele bijgebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
d. nieuwbouw ten behoeve van de afwijking is niet toegestaan;
e. de uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

4.5.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 4 lid 4 sub a ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch, met inachtneming van het volgende:

a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden;
b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
c. de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
d. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. de omvang van de paardenbak bedraagt ten hoogste 20 bij 40 m;
g. lichtmasten en afrastering/hekken zijn niet toegestaan;
h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.5.5 Ten behoeve van een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
c. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 4 lid 2.2 van toepassing blijven;
e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden zodanig te wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - de in tabel 4.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
c. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
d. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 600 m² teruggebouwd mag worden;
e. na de bestemmingswijziging dient het bouwvlak zoveel mogelijk beperkt te worden tot de gronden waar bebouwing aanwezig is en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfscomplex' opgenomen;
f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden, met uitzondering van de vervolgfunctie hoveniersbedrijf, waar ten hoogste 100 m² aan buitenopslag plaats mag vinden;
g. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijk waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
h. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder g wordt voldaan;
i. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;

k. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
l. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
m. het aantal woningen niet mag toenemen;
n. stapeling van vervolgfuncties is niet toegestaan.

Tabel 4.3 Toegestane vervolgfuncties

Vervolgfuncties
wonen/hobbyboer
inpandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
paardenafrichtingsbedrijf
veearts/hoefsmederij/KI-station
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
recreatief nachtverblijf/kampeerboerderij/trekkershutten (met uitzondering van kleinschalig kamperen)
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, wijnproeverij, speelboerderij), categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten
sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
kinderdagopvang
museum/tentoonstelling
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) met uitzondering van garagebedrijven

4.6.2 Uitbreiding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden te vergroten op gronden met de bestemming Agrarisch tot ten hoogste 2 ha, met inachtneming van het volgende:

a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een reëel agrarisch bedrijf betreft;
b. uitbreiding is niet toegestaan ten behoeve van een intensieve veehouderij, aangeduid met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
e. het aantal woningen mag niet toenemen;
f. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
g. de initiatiefnemer dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan;
h. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, hetgeen door de initiatiefnemer met een inrichtingsplan aangetoond dient te worden;
i. aan het gehele bouwvlak wordt de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden toegekend.

4.6.3 Wijziging naar Groen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Groen ten dienste van nieuwe landschapselementen tussen de 0,5 en 5 ha grootte, met inachtneming van het volgende:

a. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd.

4.6.4 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Natuur ten dienste van de ontwikkeling van ecologische verbindingszones en nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

a. aanwijzing or realisering van gronden tot reservaat- of natuurontwikkelingsgebied dient plaatsgevonden te hebben;
b. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd;
c. het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben;
d. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.6.5 Ruimte-voor-Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden te

wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd, waarbij het niet toegestaan is om verspreid liggende bebouwing te 'sprokkelen';
c. het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste drie;
d. de inhoudsmaat van de compensatiewoning mag ten hoogste 850 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
e. indien 2 woningen in één groot boerderijvolume worden gebouwd, is vergroting van de maximale inhoudsmaat naar 1.000 m3 (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mogelijk;
f. in afwijking van het gestelde onder d mag de inhoud van de compensatiewoning groter zijn dan 850 m³, indien:
    1. bij 400 m² extra sloop mag de inhoud van de compensatiewoning 900 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
    2. bij nogmaals 400 m² sloop mag de inhoud van de compensatiewoning 1.000 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
g. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats op het bouwvlak;
h. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
i. karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
j. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
k. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
l. de initiatiefnemer dient door middel van een inrichtingsplan aan te tonen dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, met uitzondering van toegangspoorten, mag ten hoogste 1 m bedragen;
c. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders, inclusief toegangspoorten, mag ten hoogste 2 m bedragen;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Na de ingebruikname van de tweede woning dient te worden voorzien in de inrichting en instandhouding van groenvoorzieningen overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage van deze regels.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

alsmede voor:

c. bed & breakfast/gastenverblijf, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
d. kleinschalig kamperen tot ten hoogste 15 standplaatsen, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m² en het gebruik van gronden ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 3.000 m² (binnen of aansluitend aan het bouwvlak);
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, paardenbakken, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

a. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

a. per bouwvlak mag één woning (inclusief aan- en uitbouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' anders is weergegeven;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximale goothoogte' anders is aangegeven;
c. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
    1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd dan wel;
    2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;
    3. het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

a. ten hoogste 50% van het bouwvlak, met uitzondering van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m² en met een maximale goothoogte van 3 m;

b. bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
c. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
    1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
    2. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
    3. de paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
    4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
    5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

6.2.5 Afwijkingsregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of inhoud en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van groter oppervlak erfbebouwing bij sanering

Indien het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen groter is dan 75 m², kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 6 lid 2.3 sub a , teneinde een groter oppervlak een erfbebouwing toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. ten minste 50% van de bebouwing dient gesloopt te worden;
b. er ten hoogste 150 m² aan bebouwing teruggebouwd mag worden;
c. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.3.2 Ten behoeve van bijgebouwen bij hobbyboeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 6 lid 2.3 sub a teneinde een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten, met inachtneming van het volgende:

a. het oppervlak aan bijgebouwen mag ten hoogste 150 m² bedragen;
b. er dient 1,5 ha grond aanwezig te zijn bij het betreffende perceel waarop het bijgebouw aanwezig is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
b. binnen het bouwvlak mag ten hoogste één toercaravan buiten gestald worden.

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Na de ingebruikname van de tweede woning dient te worden voorzien in de inrichting en instandhouding van groenvoorzieningen overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage van deze regels.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 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 of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is
    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:
    1. het bouwplan is gelegen binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
    2. het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken
        i. 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
        ii. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
        iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;

b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 100 m² of meer bedragen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m²;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. gelegen zijn binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen;
c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7 lid 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 of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
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 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8 lid 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 of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
    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 regels 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 b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien:
    1. Het bouwplan is gelegen binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
    2. Het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
        i. 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;
        ii. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m^2;
        iii. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod 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 ophogen van de bodem;

b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
i. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Gelegen zijn binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
b. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 8 lid 2 in acht is genomen;
c. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
d. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 8 lid 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 of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
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 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.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen voor 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn bestemd voor:

a. het behoud en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke en/of functionele kwaliteit en de versterking van de cultuurhistorische waarde (waaronder archeologische waarden) van de binnen het gebied aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden, de landschappelijke en natuurlijke waarden en andere elementen en in samenhang daarmee van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, zoals in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is bepaald;
b. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te kunnen versterken, zal bij de herinrichting van de openbare ruimte in ieder geval aandacht worden besteed aan:
    1. de profilering en indeling van de openbare ruimte alsmede het materiaalgebruik, hieronder mede begrepen straatmeubilair, dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
c. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken, zal bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het beschermd dorpsgezicht aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:
    1. de hoofdgebouwen dienen bij herbouw zoveel mogelijk bij de aan de weg gelegen bebouwingsgrens te worden gesitueerd;
    2. de bouwvorm van een hoofdgebouw dient georiënteerd te zijn op de verkavelingsstructuur;
    3. bij de situering van bijgebouwen dient de openheid van het achterliggende veenweidegebied in belangrijke mate behouden te blijven;
    4. de vormgeving van de gevels alsmede de gevelindeling van gebouwen dient in belangrijke mate aan te sluiten op cultuurhistorische kenmerken in de vormgeving en gevelindeling van aangrenzende monumenten of beeldbepalende panden alsmede op het direct op het bouwplan aangrenzende deel van de gevelwand;
    5. de horizontale en verticale geleding van gebouwen en de daaraan eigen onderlinge samenhang dient in belangrijke mate aan te sluiten op de horizontale en verticale geleding van de overige gebouwen binnen een (gedeelte van de) gevelwand;
    6. de kapvorm en -richting van gebouwen dient in belangrijke mate te worden afgestemd op de binnen een gevelwand voorkomende kapvorm;
    7. in afwijking van hetgeen is bepaald in artikel 4 lid 1, mag de goothoogte worden aangepast indien dit uit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is;
    8. de in diverse historische straten herkenbare opbouw en verloop in kavelgrootte alsmede de massa (hoogte, lengte en breedte) van de hoofdgebouwen, dient bij nieuwbouw te worden aangehouden als uitgangspunt voor de omvang van de bebouwing;
d. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken, dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke welstandsnota.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden gelden ten behoeve van de in artikel 9 lid 1 bedoelde bestemming naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde in de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een zadelkap of schildkap dan wel een gebroken kap waarvan de hellingshoek ten minste 45° en ten hoogste 70° bedraagt;
b. indien bijgebouwen worden afgedekt met een schuine kap, dient de hellingshoek van deze kap ten minste 30° en ten hoogste 70° te bedragen;
c. indien een aanbouw boven de muurplaathoogte van het hoofdgebouw uitkomt, dient de kapvorm en hellingshoek van de aanbouw gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw;
d. voor zover niet plat wordt afgedekt dient, indien een aanbouw onder de muurplaathoogte van het hoofdgebouw uitkomt, de hellingshoek van de kap van de aanbouw minder dan 30° te bedragen in het geval van een lessenaarsdak en ten minste 30° en ten hoogste 70° indien het een zadeldak betreft;
e. gevels of gedeelten van gevels van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover deze een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² mogen niet anders dan in verweerbare materialen zoals baksteen, hout en natuursteen worden uitgevoerd;
f. de schuine daken van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen of bijgebouwen voor zover deze een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m², moeten worden afgedekt met gebakken pannen of met riet;
g. in schuine daken mogen dakkapellen worden aangebracht, met dien verstande dat:
    1. dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak mogen worden gebouwd;
    2. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
    3. de breedte van een dakkapel ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
    4. de afstand tussen de nok van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel dient, loodrecht gemeten, ten minste 0,6 m te bedragen;
    5. de afstand van de dakkapel tot de zijgevel van het hoofdgebouw, de woningscheidende muur dan wel een andere dakkapel, ten minste 0,6 m dient te bedragen;
h. onverlet het bepaalde onder g mag, indien het agrarische woningen of voormalige agrarische woningen betreft, de gezamenlijke breedte van de dakkapellen per dakvlak niet meer bedragen dan 20% van de breedte van de gevel;
i. uitsluitend en voor zover bedoelde woningen uit meerdere wooneenheden bestaan wordt bovengenoemd percentage verhoogd tot 30.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen de op de verbeelding als 'Waarde - Cultuurhistorie', aangewezen gebieden, in het belang van de bescherming van de waarden die samenhangen met het rijksbeschermd dorpsgezicht nadere eisen te stellen, omtrent de toepassing van materialen als bedoeld in artikel 9 lid 2 sub e, hun structuren, textuur en hun kleuren teneinde gevels of geveldelen meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, zoals genoemd in artikel 9 lid 1.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het gestelde in artikel 9 lid 2 sub e en artikel 9 lid 2 sub f, voor zover daardoor de karakteristieken van het dorpsgezicht niet worden aangetast;
b. het gestelde in artikel 9 lid 2 sub g teneinde grotere dakkapellen toe te kunnen staan, voor zover dit leidt tot behoud en/of versterking van de gevelindeling en de geleding van het betreffende pand;
c. het verzoek tot afwijking wordt slechts verleend indien uit advies van de monumentencommissie blijkt dat voldaan wordt aan hetgeen gesteld onder a of b en dat de afwijking niet leidt tot aantasting van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht zoals genoemd in artikel 9 lid 1.

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

9.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden die liggen binnen het op de verbeelding als 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegen gebieden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het bestraten of herstraten van de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen, stoepranden, stoeppalen of waterpompen daaronder begrepen;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen op de gronden met de bestemming Agrarische doeleinden voorzien van de nadere aanwijzing (z), zulks met uitzondering van oppervlakteverhardingen waaronder begrepen kavelpaden, tot een oppervlak van 100 m² per perceel;
c. het bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen op de gronden met de bestemming Agrarische doeleinden voorzien van de nadere aanwijzing (z), voor zover deze gronden op het moment van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
d. het bestraten en verharden van de gronden voor zover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
e. het geheel of gedeeltelijk aanbrengen van waterlopen of het vergraven, dempen of verruimen van reeds bestaande waterlopen, alsmede verwijderen of aanbrengen van kademuren, beschoeiingen of meerpalen;
f. het bodemverlagen, afgraven of ophogen van de grond;
g. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het aanleggen van gesloten drainagesystemen;
i. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoekingen naar bodemschatten.

9.5.2 Uitzonderingen op aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 9 lid 5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. onderhoud en herstel van oeverbeschoeiingen betreffen;
c. onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout betreffen;

d. strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.5.3 Advisering over de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 9 lid 5.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de monumentencommissie blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden, zoals genoemd in artikel 9 lid 1 niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

10.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 10 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10 lid 2 sub c, met inachtneming van het volgende:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
b. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

12.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

12.3 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 en artikel 12 lid 4 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 artikel 12 lid 4 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien een groter oppervlak aan bestaande bebouwing aanwezig is en nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van bestaande bebouwing, zoals opgenomen in artikel 6 lid 3.1;
e. In aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat indien gebruik is gemaakt van een saneringsregeling waar onder d naar verwezen wordt, het oppervlak aan bebouwing dat in de nieuwe situatie is ontstaan als bestaand mag worden beschouwd, ook als dit oppervlak groter is dan volgens de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan.

12.4 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m².

12.5 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

12.6 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

13.2 Strijdig gebruik

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
b. het gebruik van bed & breakfast kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
d. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 75 m² en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 vrijwaringszone - dijk - 1

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering;
b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 2 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten met inachtneming van het volgende:

a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. De herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
c. De nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

15.3 Afwijken ten behoeve van splitsing monumentale panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, teneinde ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' woningsplitsing in twee woningen toe te staan, ten behoeve van het behoud van deze panden, waarbij geldt dat:

a. de wijziging wordt toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
b. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m² bedraagt per woning;
d. de omgevingsvergunning niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische)bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
f. indien het monumentale pand wordt afgebroken of anderszins tenietgaat, de mogelijkheid tot woningsplitsing vervalt;
g. indien op de dag van tervisielegging van het plan reeds sprake is van een woningsplitsing binnen een monumentaal pand, blijft het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub a van toepassing, ook indien het monumentale pand wordt afgebroken of anderszins tenietgaat;
h. als gevolg van de splitsing geen strijdigheid mag ontstaan met de volkshuisvestelijke belangen.

15.4 Baggerdepots

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, met inachtneming van het volgende:

a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming Natuur;
b. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
e. de natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving mag niet onevenredig geschaad worden;
f. de waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
g. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

15.5 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 13 lid 2 sub a, ten behoeve van het toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;

b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een oppervlakte van ten hoogste 75 m².

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan 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 niet meer dan 2 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

16.2 Waarde - Archeologie

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

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

16.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen teneinde de herbouw van woningen buiten de bestaande fundamenten mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. De herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
c. De nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
d. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. Dit lid 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. Dit lid 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 108'.