

Regels bestemmingsplan “Waardpolderhoofdweg 27”

Plan identificatie: NL.IMRO.1911.BPBG2006hz042-on01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Wonen	12
Artikel 5 Waarde - Archeologisch waardevol gebied III.....	15
3 Algemene regels.....	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	20
4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 9 Overgangsrecht	21
Artikel 10 Slotregel	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Waardpolderhoofdweg 27 van de gemeente Hollands Kroon met identificatiecode NL.IMRO.1911.BPBG2006hz042-on011;

1.2 Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Waardpolderhoofdweg 27;

1.3 Aanbouw:

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Aan-huis-gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij het woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 Afhankelijke woonruimte:

Een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 Agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 Agrarisch medegebruik:

Een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

1.10 Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 Bebouwingspercentage:

Het percentage van het bouwvlak dat voor bebouwing in gebruik genomen mag worden;

1.12 Bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 Bedrijfs- of dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein (kennelijk) noodzakelijk is;

1.14 Beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.16 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bestaand:

Die situatie zoals die is op het moment dat het wijzigingsplan in werking treedt;

1.18 Bollenteelt:

De teelt en vermeerdering van bloembollen in de volle grond;

1.19 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.20 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 functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is;

1.21 Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.23 Bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;

1.24 Bouwwerk:

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

1.25 Bijgebouw:

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.26 Dagrecreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

1.27 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders;

1.29 Gebouw:

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

1.30 Geluidgevoelig gebouw:

Gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.31 Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.32 Hoofdgebouw:

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

1.33 Horeca:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

1.34 Huishouden:

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.35 Kampeermiddelen:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.36 Kas:

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten;

1.37 Manege:

Een bedrijf gericht op het al dan niet in de openlucht bedrijven van de paardensport;

1.38 Mantelzorg:

Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.39 Niet-permanente verblijfsrecreatie:

Verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt;

1.40 Onderkomens:

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.41 Paardenfokkerij:

Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en/of pony's, de verkoop van gefokte paarden en/of pony's, en/of het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van de fokkerij;

1.42 Paardenhouderij:

Een bedrijf dat gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden en/of pony's, alsmede de handel in paarden en/of pony's, niet zijnde een paardenfokkerij;

1.43 Peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd het Nieuw Amsterdams Peil;

1.44 Productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.45 Seizoenhuisvesting:

Bewoning die plaatsvindt in het kader van seizoengebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.46 Seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 Silo:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

1.48 Uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.49 Voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.50 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

Van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak of scheidsmuur tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

2.3 De dakhelling van een bouwwerk:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 Toegelaten overschrijdingen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 250 m²;

en tevens voor:

- b. dagrecreatief medegebruik in de vorm van (onder andere) voeten fietspaden, ruiterspaden, picknickplaatsen of vissteigers;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van silo's, niet zijnde mestsilo's, mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. per agrarisch bedrijf mag ten hoogste 1 mestsilo worden gebouwd, met dien verstande dat:
 0. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 1. de inhoud van de mestsilo buiten het bouwvlak niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van windenergie-installaties mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer is;
- f. de bouwhoogte van boog- en gaaskassen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van boog- en gaaskassen niet meer dan 1.000 m² mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing. Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. 29 mei 2008.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.2, afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1, voor het bouwen van gebouwen binnen een zone van 10 m gemeten vanuit de bouwgrenzen van een bouwvlak, met dien verstande dat het gebouw niet voor een naar een weg gekeerde bouwgrens mag worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1, voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak, met dien verstande dat:
 0. per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 bedrijfsgebouw buiten het gebied buiten een zone van 10 m gemeten vanuit de bouwgrenzen van het bouwvlak mag worden gebouwd;
 1. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m mogen bedragen;
 3. de dakhelling ten minste 15° dient te bedragen;
 4. het gebouw niet voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag worden gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2, onder 3 tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2, onder 5 tot een bouwhoogte van ten hoogste 45 m, met dien verstande dat een dergelijke vrijstelling pas kan worden verleend na overleg met de leidingbeheerder indien de betreffende windmolen zich op een afstand van minder dan de ashoogte van de molen plus 1/3e van de rotorbladlengte bevindt van een gasleiding waarvoor op de plankaart de dubbelbestemming “zone aardgastransportleiding” dan wel “nationale leidingstrook” is aangegeven.

3.4.2 Voorwaarden

Een besluit tot vrijstelling op grond van lid 3.4.1 kan uitsluitend worden verleend, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. 29 mei 2008.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld sub a wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van permanente bollenteelt;
- c. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van glastuinbouwbedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van houtteelt en boomkwekerijen;
- e. het plaatsen of geplaatst hebben van tijdelijke en/of permanente boog- en gaaskassen, met een bouwhoogte van meer dan 3 m en/of een oppervlakte groter dan 1000 m²;
- f. het gebruik van gronden en bebouwing voor seizoenshuisvesting;
- g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- i. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van paardenhouderijen en/of maneges;
- j. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- k. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen; 1
- l. het gebruik van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan de stalling en/of opslag van onderkomens ten behoeve van seizoenhuisvesting;
- m. het gebruik van bijgebouwen bij bedrijfswoningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van landbouwontsluitingswegen;
- b. het aanleggen van voet- en fietspaden;
- c. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen.

b. c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid.

3.6.2 Uitzondering

De in lid 3.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning.

3.6.3 Verlening

De in lid 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aanhuis-verbonden beroepen en/of hobbymatige agrarische activiteiten;
- b. tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, onder voorwaarde dat:
 - 1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 - 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
 - 3. het parkeren op het eigen gebouwerf plaatsvindt.
- c. in aanvulling op lid b geldt voor een plek buiten de bebouwde kom dat een bed & breakfast bedrijfsmatig kan worden toegestaan voor maximaal 7 personen. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

Met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water.

Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woning, dan wel ten hoogste het op de verbeelding aangeven woningen per bestemmingsvlak bedragen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Voor het bouwen van woningen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen: ten hoogste 40% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen nooit meer dan 250 m² mag bedragen.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen een bouwvlak
 - 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 5 m en 9 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
 - 3. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
 - 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning mag niet meer dan 75 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;

- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel;
 - 1. ten hoogste de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, indien deze meer is, dan wel;
 - 2. de bestaande goothoogte, indien deze meer is;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer is;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer is;
- f. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
- g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw, aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer is;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing. Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. 29 mei 2008.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2, afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1, voor het bouwen van aan-en uitbouwen en bijgebouwen tot ten hoogste 35 m², met dien verstande dat ten hoogste 40% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 7 m en 11 m mogen bedragen;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 voor het plat afdekken van hoofdgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- e. het bepaalde in lid 4.2.1 en 4.2.2, indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m², voor het vergroten van de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 0. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer dan 125 m² mag bedragen;
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aanen uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer dan 25% van het bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning nooit meer dan 400 m² mag bedragen;

- f. het bepaalde in lid 4.2.2 voor het plat afdekken van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, indien deze meer is;
- g. het bepaalde in lid 4.2.2 voor het bouwen van aan-en uitbouwen en bijgebouwen tot op de zijdelingse perceelgrens.

4.4.2 Voorwaarden

Een besluit tot vrijstelling op grond van lid 4.4.1 kan uitsluitend worden verleend, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. 29 mei 2008.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.
- b. tot een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld sub a wordt in ieder geval aangemerkt:
 - 1. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
 - 2. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - 3. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van windenergie-installaties;
 - 4. het gebruik van vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
 - 5. het gebruik van woningen ten behoeve van recreatieve bewoning
 - 6. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 120 m².
- c. de gronden als bedoeld in artikel 4.1 mogen slechts als zodanig gebruikt worden in dien een jaarrond groenblijvende haag van 1,5 m hoog en 1,5 m breed gerealiseerd en in stand gehouden wordt ter plaatse van de noordelijke-, oostelijke en zuidelijke grens van het bestemmingsvlak.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch waardevol gebied III

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waarde - Archeologisch waardevol gebied III' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² maar waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord;
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens af te wijken vragen Burgemeester en wethouders advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies wordt de vrijstelling niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een oppervlakte groter dan 10.000 m²:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen;
 2. het aanbrengen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en ander oppervlakteverhardingen, indien daarvoor gronden dienen te worden ontgraven dieper dan 40 cm - maaiveld;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, (tele)communicatie, en/of andere leidingen en drainage en de daarmee verband houdende constructies;
 4. het aanleggen, verbreden, verruimen van sloten, vijvers en overige waterpartijen;
 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen

6. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. de sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- c. Een vergunning als bedoeld sub a wordt slechts verleend, mits:
 1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord;
 - . een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - a. een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - b. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens de vrijstelling te verlenen vragen Burgemeester en wethouders advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

5.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning:

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

a het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, , alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage, het uitvoeren van heikwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, op een grotere diepte dan:

- 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3 en 4': 0,3 m beneden maaiveld;
- 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5': 1 m beneden maaiveld;

b het verlagen of verhogen van het waterpeil;

c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stronken van bomen worden verwijderd;

d het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

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

5.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod:

Het verbod van artikel 5 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 5 lid 2 in acht is genomen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;

d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;

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

f ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning:

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 5 lid 4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

b de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 men kan aantonen dat de percelen zijn verstoord door diepploegen of omzetting van gronden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden op de plankaart de bestemming archeologisch waardevol gebied wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing;

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:
1. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 5. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van lichtmasten, antennemasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
 6. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- b. Een besluit tot vrijstelling op grond van sub a kan uitsluitend worden verleend, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzen (agrarische) bedrijven;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. 29 mei 2008.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat aan de gronden op de plankaart de bestemming "archeologisch waardevol gebied I", "archeologisch waardevol gebied II", "archeologisch waardevol gebied III" wordt toegekend, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de begrenzing van de gronden met de bestemming "archeologisch waardevol gebied I", "archeologisch waardevol gebied II" of "archeologisch waardevol gebied III" gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen en bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat op ten hoogste 2 locaties in het plangebied standplaatsen voor campers mogen worden gerealiseerd.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke wordt geactualiseerd. De wijziging wordt uitsluitend toegepast, indien het handhaven van de in de voorschriften opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt. Een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen, indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken:

9.1.1 Algemeen

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,

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

9.1.2 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9 lid 1 met maximaal 10%;

9.1.3 Uitzondering:

artikel 9 lid 1 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 overgangsbepalingen van dat plan;

9.2 Overgangsrecht gebruik:

9.2.1 Algemeen:

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

9.2.2 Strijdig gebruik:

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9 lid 2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

9.2.3 Onderbroken gebruik:

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9 lid 2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

9.2.4 Uitzondering:

artikel 9 lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Waardpolderhoofdweg 27.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester, de secretaris

.....

.....