

Meer- en Geerweg 5

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	23
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	25
Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij	25
Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting	35
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	38
Hoofdstuk3 Algemene regels	41
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 7 Algemene bouwregels	42
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	44
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 12 Overige regels	48
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	49
Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken	49
Artikel 14 Overgangsrecht gebruik	50
Artikel 15 Hardheidsclausule	51
Artikel 16 Slotregel	52

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Meer en Geerweg 5 met identificatienummer NL.IMRO.1916.MeerGeerweg5 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning of een daarbij behorend bijgebouw door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft (gezien de aard, omvang en intensiteit), die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt niet verstaan een kleinschalig bedrijf aan huis;

1.4 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij een aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 achtergevel:

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 agrarisch bedrijfscentrum:

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

1.11 agrarische deskundige:

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

1.12 agrarisch hulpgebouw:

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

1.13 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.14 antenne-installatie:

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

1.15 antennedrager:

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

1.16 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relictten;

1.17 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

1.18 bebouwing:

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

1.19 bebouwingsgebied:

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.20 bedrijf:

een onderneming, waarbij het accent ligt op:

- het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen of;
- het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren/verlenen van diensten;
- al dan niet in combinatie met bedrijfsgebonden detailhandel;

1.21 bedrijfsgebonden detailhandel:

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

1.22 bedrijfsgebouw/ruimte:

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

1.23 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein (terrein met de bedrijfsbestemming), slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon of een gezin, die behoort bij de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of instelling op het perceel waar de woning zich bevindt, en waarvan de huisvesting ter plaatsen noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op dat perceel;

1.24 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.25 bestaand:

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.29 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat gesitueerd is bij, in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde (bouw)perceel gesitueerd hoofdgebouw;

1.30 binnenrijbaan:

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

1.31 bouwen:

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

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder;

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

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

1.38 cultuurhistorischewaarde:

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.39 dagrecreatie:

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

1.40 dagrecreatieve voorzieningen:

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

1.41 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.42 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 onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlakken van het dak zijn geplaatst;

1.43 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.44 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.45 deeltijdactiviteit:

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

1.46 detailhandel:

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

1.47 dienstverlening:

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

1.48 dierenverblijf:

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden;

1.49 draf-/renbaan

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

1.50 erf:

het gedeelte van het perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het -op het perceel gesitueerde hoofdgebouw. Het een en ander met dien verstande dat wordt verstaan onder:

- achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- zijerf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel(s);

1.51 erfafscheiding:

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis;

1.52 exploitatieplan:

plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.53 extensieve recreatie:

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

1.54 extensieve weidegang (door paarden):

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

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

Een pony wordt gelijkgesteld met een paard.

1.55 gebouw:

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

1.56 gebruiksgerichte paardenhouderij

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

1.57 geluidbelasting:

de geluidbelasting vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarden van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder, zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.58 geluidgevoelige gebouwen:

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

1.59 geluidsgevoelige functie:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.60 grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

- volwaardig: wanneer de bedrijfsvoering uit één agrarisch hoofdberoep en ten minste één volledige arbeidskracht bestaat en gericht is op het behalen van voldoende bedrijfsresultaat teneinde de continuïteit van de bedrijfsvoering, ook op de langere termijn, te waarborgen;
- reëel: wanneer de omvang van het bedrijf, passend is bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid en/of continuïteit op de langere termijn;
- kleinschalig: wanneer er geen perspectief is op volwaardigheid of de continuïteit van de

bedrijfsvoering niet geheel afhankelijk is van de daarmee te genereren inkomsten en de bedrijfsvoering qua aard en omvang niet kan worden aangemerkt als hobbymatig;

1.61 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.62 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.63 hoofdmassa van een gebouw:

de massa van een gebouw, met uitzondering van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bouwwerken;

1.64 horeca(bedrijf):

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

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

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

1.65 intensieve agrarische bedrijvigheid:

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

1.66 kampeermiddel:

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

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

1.67 kantine/foyer:

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

1.68 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.69 kassen:

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

1.70 kavelweg:

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

1.71 kinderopvang (kinderdagverblijf):

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

1.72 kleinschalig bedrijf aan huis:

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

1.73 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

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

1.74 landelijk bedrijf:

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

1.75 landschapsdeskundige:

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landschapsinrichting, landschapswaarden en daarmee samenhangende aspecten, zoals natuurwaarden;

1.76 longeercirkel

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

1.77 manege:

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

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

1.78 natuurdeskundige:

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van natuurwaarden, natuurontwikkeling en daarmee samenhangende aspecten, zoals landschapswaarden.

1.79 nevenactiviteit:

een activiteit binnen een (agrarische) bedrijfsvoering, die:

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

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

1.80 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

1.81 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.82 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.83 onderkomen:

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

1.84 paardenbak/buitenrijbaan:

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

1.85 paardenfokkerij:

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

1.86 paardenhouderij:

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

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

1.87 paardenpension/pensionstal(ling):

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

1.88 paddock:

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

1.89 pand:

Een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

1.90 peil:

Voor het peil gelden de volgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
- b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.91 perceel:

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

1.92 perceelafschieding:

een afschieding op en rond een perceel;

1.93 permanente bewoning:

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

1.94 praktijkruimte:

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

1.95 productiegerichte paardenhouderij:

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

1.96 prostitutie:

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

1.97 prostitutiedoeleinden:

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

1.98 recreatief nachtverblijf:

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

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

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

1.99 recreatiewoning:

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

1.100 reëel toekomstperspectief:

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

1.101 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf:

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

1.102 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar, activiteiten in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een bordeel of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.103 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.104 sportstal:

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

1.105 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van bedrijfsactiviteiten, die in bijlage 2 bij de regels is opgenomen en van deze regels deel uitmaakt;

1.106 stille opslag/stalling:

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

1.107 stoeterij:

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

1.108 streekproducten/ambachtelijke producten:

goederen, voedsel en/of dranken, die met een specifieke naam in een bepaalde streek en/of op een ambachtelijke wijze worden gemaakt.

1.109 theetuin/-schenkerij:

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

1.110 tuin:

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

1.111 tuincentrum:

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

1.112 verbeelding:

de digitaal raadpleegbare verbeelding bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten, waarin de informatie uit dit bestemmingsplan in elektronische vorm is vastgelegd;

1.113 volkstuin:

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

1.114 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.115 voorgevel:

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'gevellijn';

1.116 voorgevelrooilijn:

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

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

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

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

1.117 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.118 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

1.119 zijgevel:

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of het water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel;

1.120 woonboerderij:

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

1.121 zorgboerderij:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak:

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

2.3 Bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.4 Bedrijfsvloeroppervlak

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

2.5 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.7 Brutovloeroppervlak

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

2.8 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 Goothoogte/boeiboordhoogte van een bouwwerk:

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

2.10 Inhoud van een bouwwerk

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

2.11 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.12 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.

2.13 Verkoopvloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 05', uitsluitend bestemd voor het agrarisch bedrijfscentrum ten behoeve van de uitoefening van een stoeterij annex paardenpension.

met daaraan ondergeschikt:

- a. de uitoefening van nevenactiviteiten bij een paardenhouderij; met daarbij behorende:
- b. bebouwing;
- c. ontsluitingswegen/kavelwegen, paden en parkeerplaatsen;
- d. groen- en nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' of 'Waterstaat - Waterkering' is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.2 en lid 3.2.3, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de (agrarische) bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders over de noodzaak en doelmatigheid van de bebouwing advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- b. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied;
- c. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.2.2 Inrichting bouwvlak/agrarisch bedrijfscentrum

Bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Voor de inrichting van het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het (agrarisch) bedrijfscentrum dient te worden gesitueerd in het bouwvlak en per bouwvlak is één bedrijf/bedrijfscombinatie toegestaan;
- b. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan; indien een bestaande dan wel voormalige bedrijfswoning op enig moment is of wordt verkocht, of een bedrijfssplitsing of enige daarmee gelijk te stellen transactie plaatsvindt of heeft plaatsgevonden, waarbij die bedrijfswoning is of wordt afgestoten, blijft die woning tellen als een bedrijfswoning;
- c. een bedrijfswoning mag slechts worden gebouwd tegelijkertijd met dan wel nadat de (agrarische) bedrijfsbebouwing voor het bedrijf, waarbij de bedrijfswoning behoort, is

- gerealiseerd;
- d. bij een volwaardige paardenhouderij of een paardenhouderij met een reëel toekomstperspectief zijn toegestaan:
- maximaal twee paardenbakken;
 - een paddock;
 - een langeercirkel;
 - een stap-/trainingsmolen;
 - een draf-/renbaan, uitsluitend daar waar deze op de verbeelding als zodanig is aangeduid;
 - een binnenrijbaan, uitsluitend bij een manege;
 - een kantine/foyer;
- e. bij een kleinschalige (deeltijd) paardenhouderij is toegestaan:
- een paardenbak of;
 - een paddock;
 - een draf-/renbaan, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan en als zodanig op de verbeelding aangeduid;
- f. de bebouwing dient zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande bebouwing te worden gesitueerd dan wel een functionele en/of ruimtelijke eenheid te vormen (het concentratiebeginsel);
- g. (hobby)kassen zijn toegestaan.

3.2.3 Maatvoering bebouwing/voorzieningen

Voor de maatvoering van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen, of indien de bestaande inhoud meer dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;
- c. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
- d. de onderlinge afstand van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m;
- e. paardenbakken, paddocks, langeercirkels, stap-/trainingsmolens, draf-/renbanen en binnenrijbanen dienen qua grootte te worden afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering en/of het bouwvlak, met dien verstande dat een paardenbak niet groter mag zijn dan 20 m x 60 m;
- f. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag niet meer bedragen dan 18 m²;
- g. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met inbegrip van de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 2700 m²;
- h. de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel;

Bouwwerken	Max. goothoogte (m)	Max. bouwhoogte (m)
Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen	4,5	8
Overige gebouwen	3	6
Bouwwerken voor mestopslag	-	3
Lichtmasten	-	4
Hekwerk/omheining ten behoeve van een paardenbak of andere onder e. genoemde voorzieningen	-	1,5
Erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
Overige erf- of perceelafscheidings	-	1,2
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

- i. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 3.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken, in verband met:

- een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing op het agrarisch bouwperceel dan wel in het gebied;
- het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied, het agrarisch bouwperceel en/of van (de cultuurhistorische waarde van) agrarische bebouwing;
- het concentratiebeginsel, waarbij de bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat er sprake is van een functionele en/of ruimtelijke eenheid;
- de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

Het een en ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

3.4 Afwijken bouwregels

3.4.1 Inrichting bouwvlak/agrarisch bedrijfscentrum en maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 en/of lid 3.2.3 ten behoeve van:

- het plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak;
- het plaatsen van paardenbakken en/of paddocks buiten het bouwvlak, mits deze bouwwerken aan de achterzijde van het bouwperceel en binnen het bestemmingsvlak

- worden geplaatst;
- c. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is of uit ruimtelijk oogpunt gewenst is.

3.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

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

- a. vaststaat dat de afwijking, bebouwing en/of voorziening noodzakelijk en/of gewenst is voor een doelmatige bedrijfsvoering, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
- b. door toepassing van deze afwijkmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
- c. de afwijking, bebouwing en/of voorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 6 of 7 (voor zover van toepassing) en ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van agrarische erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 8, in ieder geval gerekend:

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vestiging zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de aanduiding 'zorgboerderij' (zbo) aan een bestemmingsvlak van een (voormalig) paardenhouderij als bedoeld in lid 3.1.1 toe te kennen, indien is komen vast te staan dat ter plaatse een zorgboerderij is of wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) bedrijfsvoering. Daarbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsvlak/bouwvlak te wijzigen naar een, voor de aard en omvang van de bedrijfsvoering gepaste omvang.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging het bouwvlak verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels, of andersom, met inbegrip van de aanduiding 'zorgboerderij'.

3.6.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 3.6.1 gelden de volgende voorwaarden:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt, voor zover het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie passend is in het betrokken gebied, overeenkomstig de zonering, zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf, die is opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- b. om de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijf te kunnen beoordelen, dient bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
- c. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijfsvoering dan wel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een agrarische deskundige en/of een deskundige op het gebied van de betreffende zorgfunctie;
- d. in het wijzigingsplan wordt aangegeven welk type zorgfunctie op het betreffende bouwperceel is toegestaan, alsmede de omvang van de zorgfunctie, de gebruiksmogelijkheden en de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen, waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
- e. voor de (her)inrichting van het bouwperceel dient bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing/voorzieningen (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
- f. indien en voor zover tevens een wijziging het bestemmingsvlak/bouwvlak gewenst en noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan:
 - 1,25 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwvlak) met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden';
 - 1,5 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwvlak) met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- a. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- b. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan het bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen of de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
- c. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven of de functie of het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving belemmeren;

3.6.3 Vestiging grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' van de gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak/ bouwvlak voor paardenhouderij als bedoeld in lid 3.1.1, te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 3 van de regels, ten behoeve van de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, indien is komen vast te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering van de ter plaatse gevestigde paardenhouderij is of wordt beëindigd;
- b. ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf met een reëel toekomstperspectief is of wordt gevestigd en dat wijziging van de bestemming noodzakelijk is voor de (continuïteit van de) bedrijfsvoering.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging het bouwvlak verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels.

3.6.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.6.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt bij bestaande bouwpercelen/bouwvlakken;
- b. om de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse te vestigen of gevestigde bedrijf te kunnen beoordelen, dient bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
- c. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijfsvoering dan wel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een (agrarische) deskundige;
- d. voor de (her)inrichting van het bouwperceel dient bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing/voorzieningen (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
- e. indien en voor zover tevens een wijziging dan wel uitbreiding van het bestemmingsvlak/bouwvlak gewenst en noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak na de wijziging niet groter mag zijn dan 1,5 ha in de gebieden (grenzend aan het bouwvlak) met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen als bijlage 4 bij de regels;
- f. in de bij het wijzigingsplan behorende regels wordt aangegeven, welk type agrarisch bedrijf op het betreffende perceel is toegestaan, alsmede de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die in bijlage 3 van de regels is opgenomen, van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld; daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
- g. de bestaande bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de nieuwe agrarische functie;
- h. de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- i. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast of dat onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- j. het aantal bedrijfswoningen op het bouwperceel mag door de wijziging niet toenemen;
- k. het bepaalde in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 3 van de regels, is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld.

3.6.5 Vestiging landelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' van de gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak / bouwvlak voor een paardenhouderij als bedoeld in lid 3.1.1, te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 8 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 5 van de regels, uitsluitend ten behoeve van de vestiging van een landelijk bedrijf als bedoeld in dit plan, indien is komen vast te staan dat:

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

Daarbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsvlak/bouwvlak te wijzigen naar een, voor de aard en omvang van de bedrijfsvoering, gepaste omvang.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging het bouwvlak verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 3 van de regels.

3.6.6 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.6.5 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt bij bestaande bouwpercelen/bouwvlakken;
- b. ter toets van de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijf, dient vooraf bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
- c. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse gevestigde of te vestigen bedrijfsvoering dan wel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van de betreffende bedrijfsfunctie;
- d. in het wijzigingsplan dienen te worden aangegeven, welk type landelijk bedrijf op het betreffende bouwperceel is toegestaan door hiervoor een specifieke aanduiding op te nemen, alsmede de omvang van het landelijk bedrijf, de gebruiksmogelijkheden en de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen met bijbehorende maatvoering, waarbij zoveel als mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
- e. de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij het landelijk bedrijf;
- f. voor de (her)inrichting van het bouwperceel dient bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing/voorzieningen (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
- g. indien en voor zover tevens een wijziging van het bestemmingsvlak/bouwvlak gewenst en noodzakelijk is voor de continuïteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, dient het bestemmingsvlak/bouwvlak te worden afgestemd op de aard en omvang van de bedrijfsvoering, met dien verstande dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan 1 ha;
- h. de bebouwing en/of voorzieningen ten behoeve van het landelijk bedrijf dienen landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- i. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan het bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen of de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe

- omgeving;
- j. de wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven of de functie of het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving belemmeren;
- k. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
- l. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de bedrijfsfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied;
- m. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden, behoudens opslag/stalling overeenkomstig de bestemming;
- n. de wijze waarop aan de nieuwe functie uitvoering wordt gegeven, dient te passen bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en mag niet leiden tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen;
- o. het bepaalde in artikel 8 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels, is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald.

3.6.7 Bewoning bestaande (woning(en) na beëindiging bedrijfsvoering

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij', ter plaatse van een bestemmingsvlak/bouwwak voor een paardenhouderij als bedoeld in lid 3.1.1, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 21 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en), indien is komen vast te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering van de ter plaatse gevestigde paardenhouderij is of wordt beëindigd;
- b. vestiging van een nieuwe paardenhouderij ter plaatse niet reëel is dan wel ongewenst is;
- c. wijziging van de bestemming ten behoeve van de woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren.

In deze wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen de mogelijkheid tot splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.7.1 en artikel 21.7.2 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning overeenkomstig het bepaalde artikel 21.7.3 en artikel 21.7.4 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging het bouwvlak verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels.

3.6.8 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.6.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gronden ter plaatse van en aansluitend op de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) worden aangewezen met de bestemming 'Wonen', als bedoeld in artikel 21 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, waarbij:
 - de grootte van het bijbehorende bestemmingsvlak wordt afgestemd op de inrichting van het erf/bouwperceel, de omvang en/of waarde van de aanwezige bebouwing;
 - het bepaalde in artikel 21 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, overeenkomstige van toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald;

- a. de resterende gronden (die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden bestemd overeenkomstig de agrarische bestemming, waaraan het bestemmingsvlak grenst, zijnde 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij de wijziging van de bestemming eisen dat (een deel van de) voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en voorzieningen worden gesloopt of verwijderd, teneinde de inrichting van het bouwperceel dan wel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren;
- c. bij een (her)inrichting van het bouwperceel dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke/landschappelijke inpassing van de instand te houden bebouwing (en/of nieuwbouw) kunnen worden getoetst;
- d. voor zover voormalige bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt, dienen deze te fungeren als bijgebouw(en) bij de woning(en); indien deze gebouwen door de wijziging (deels) buiten het bestemmingsvlak komen te staan, is op die gebouwen het overgangsrecht van toepassing;
- e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag door de wijziging niet worden vergroot, behoudens toepassing van artikel 21.7.1 en artikel 21.7.3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels;
- f. de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet in onevenredig mate worden aangetast;
- g. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse dan wel aan de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
- h. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied.

3.6.9 Nieuwbouw woningen (Ruimte voor ruimte-regeling)

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' van de gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak/bouwvlak voor een paardenhouderij als bedoeld in lid 3.1.1 te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 21 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en) en de bouw van een aantal nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, indien is komen vast te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering van de ter plaatse gevestigde paardenhouderij is of wordt beëindigd;
- b. vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse niet reëel is;
- c. wijziging van de bestemming ten behoeve van de woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging het bouwvlak verwijderd en delen van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels.

3.6.10 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 3.6.9 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) is het bepaalde in lid 3.6.8 van overeenkomstige toepassing;
- b. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat per woning een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 21 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, in het wijzigingsplan wordt opgenomen, met dien

verstande dat:

- de (overige) voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning(en) worden aangemerkt en/of cultuurhistorisch waardevol zijn;
- per ten minste 1.000 m² gesloopte bedrijfsgebouwen, één woning mag worden gebouwd met een maximum van 3 woningen;
- de te slopen bedrijfsgebouwen moeten zijn opgericht vóór 1 januari 2003;
- c. de grootte en situering van de voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlakken dienen te worden afgestemd op de inrichting van de erven/bouwpercelen en de inpassing daarvan in het gebied;
- d. eventueel resterende gronden (die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden aangewezen voor de agrarische bestemming, waaraan de bestemmingsvlakken grenzen, zijnde de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 4 van de regels;
- e. voor de inrichting van de nieuwe bouwpercelen dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) en eventuele bestaande bebouwing, kunnen worden getoetst;
- f. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- g. op geen van de gevels van de nieuw te bouwen woning(en) bij voltooiing, mag de geluidbelasting, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder worden overschreden;
- h. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- i. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;
- j. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a plankosten) worden verhaald bij de bouw van de nieuwe woningen belanghebbende partij(en), dient vóór de vaststelling van het betreffende wijzigingsplan, een anterieure overeenkomst met die partij(en) te zijn gesloten of van gemeentewege een exploitatieplan te zijn vastgesteld;
- k. het bepaalde in artikel 21 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 7 van de regels, is van overeenkomstige toepassing, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald;
- l. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, in relatie tot de woonfunctie, overtollige gronden (weilanden) aan of ten behoeve van agrariërs in het landelijk gebied.

Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming van toepassing. De hier genoemde bestemming en de bestemming genoemd in lid 4.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevensgeschikt.

4.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, genoemd in lid 4.1, uitsluitend voor archeologisch onderzoek bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor een dubbelbestemming genoemd in lid 4.1.2, het bevoegd gezag voor de bouw van de bouwwerken als bedoeld in dit lid uitsluitend een omgevingsvergunning verleent, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming is voldaan.

4.2.2 Samenvallende bestemmingen

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende (bouw)regels in acht worden genomen;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning bij het bevoegd gezag een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd, waarin van de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder b. 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 (treffen van maatregelen ter) behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen en/of;
 - het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.2.2 onder b. en c. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 100 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Algemeen

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend:
 - afgraven;
 - woelen;
 - mengen;
 - ontginnen;
 - infrastructurele werken, alsmede beheer- en onderhoudswerken die bodemverstoring tot gevolg kunnen hebben;
- b. het aanleggen van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 4.2.2 onder b. en c. in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. plaatsvinden op gronden die in beheer bij Rijkswaterstaat zijn en in dit plan de bestemming 'Verkeer' hebben, voor zover het om de volgende werken of werkzaamheden gaat:
 - het ophogen van de bodem met minder dan 1,50 meter;
 - het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren met een breedte van minder dan 1 meter;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van minder dan 1,50 meter;
 - het uitvoeren van groundbewerkingen op een diepte minder dan 1,50 meter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

4.3.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning bij het bevoegd gezag een rapport van een

- archeologisch onderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a. door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
- het (treffen van maatregelen ter) behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen en/of;
 - het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen, door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, naar ligging van de archeologische waarden te verschuiven en/of naar omvang van het terrein met archeologische waarden te vergroten of te verkleinen.

4.4.1 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 4.4 gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de dubbelbestemming op een of meerdere percelen dient uit nader archeologisch onderzoek te zijn aangetoond dat:
- ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - het niet meer noodzakelijk is dat in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden door middel van de dubbelbestemming in het plan wordt voorzien;
- b. voor het overige dient uit archeologisch onderzoek te zijn gebleken dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden op betreffend(e) perce(e)len door middel van een dubbelbestemming in het plan gewenst dan wel noodzakelijk is.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de (hoofd)waterkering, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 5.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting', is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming van toepassing. De hier genoemde bestemming en de bestemming genoemd in lid 5.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevenschikkelijk.

5.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 5.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1.1 mogen ten behoeve van de bedoelde waterkering dan wel de verkeersgeleiding te water, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 5.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken als bedoeld in dit lid uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

5.2.2 Samenvallende bestemming(en)

Voor zover de gronden genoemd in lid 5.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) -met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

- a. de belangen van de waterkering de bebouwing gedogen;
- b. het bevoegd gezag vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, hierover schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en deze een positief advies heeft uitgebracht.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 8, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 5.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);

- b. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de waterkering;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die overeenkomstig het bepaalde in de regels behorende bij (een) andere daar voorkomende bestemming(en) omgevingsvergunningplichtig zijn en waarvoor die omgevingsvergunning niet is of kan worden verleend.

Hoofdstuk 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 bouwregels

7.1 Bouwen langs wegen

7.1.1 Algemeen

Bij het bouwen van bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 1,5 meter, op en in de gronden langs wegen, in het plan aangewezen met de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel 17 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 6 van de regels, dienen de in onderstaande tabel opgenomen geluidszones en minimale afstanden van bebouwing tot de daarbij aangegeven categorie wegen, in acht te worden genomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen geluidsgevoelige gebouwen en overige gebouwen:

Bestemming	Categorie weg	Geluidszones Geluidsgevoelige gebouwen tot de weg (m)	Minimale afstand van overige gebouwen tot de weg (m)
Verkeer	Rijksweg	600**	150*
Verkeer	Provinciale weg	250**	50**
Verkeer	Overige verharde wegen	250**	20**
* gemeten uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan ** gemeten uit de as van de weg; bij geluidsgevoelige gebouwen: waarmeemhoogte van 4,5 m			

7.1.2 Geluidszones

Voor het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen binnen de hier bedoelde zones geldt dat:

- a. a. vooraf bij burgemeester en wethouders een akoestisch rapport moet worden ingediend, waarin zijn opgenomen: het onderzoek naar de geluidbelasting op de betreffende geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeerslawaai en het bijbehorende resultaat;
- b. b. bouwen van geluidsgevoelige gebouwen binnen deze zones is uitsluitend toegestaan, indien: wordt voldaan aan de ter zake geldende grenswaarde(n) in of krachtens de Wet geluidhinder, zijnde de wettelijke voorkeursgrenswaarde of door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden inzake wegverkeerslawaai.

7.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.1.1 is niet van toepassing op:

- a. de herbouw of uitbreiding van bouwwerken die bestaan zijn, overeenkomstig de daarvoor in dit plan geldende regels, voor zover de bestaande afstand tot de weg niet wordt verkleind;
- b. bouwwerken die worden opgericht ten dienste van de verkeersbestemming.

7.2 Afwijken bebouwingsvrije zone langs wegen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen geluidsgevoelige gebouwen zijnde, op een kortere afstand dan in de betreffende tabel is aangegeven.

7.2.1 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 7.2 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. de verkeersveiligheid, de vrije verkeersstroom en/of de instandhouding dan wel beheer van de weg, door de bebouwing, niet in onevenredige mate worden verkleind;
- b. burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de wegbeheerder en deze een positief advies heeft uitgebracht.

7.3 Bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

- a. De afstand van gebouwen, geen kassen zijnde, tot perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop het betreffende gebouw wordt gerealiseerd anders is bepaald;
- b. de afstand van kassen tot perceelsgrenzen dient ten minste 1 meter te bedragen, voor zover in de regels behorende bij de bestemming van de gronden waarop de kassen worden gebouwd anders is bepaald.

7.4 Afwijken bebouwingsafstanden tot perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3, voor het bouwen van bouwwerken op een andere afstand dan in dat lid is aangegeven, waarbij:

- a. hoofdgebouwen op een geringere afstand van dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd;
- b. bijgebouwen op een geringere afstand van dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd, met dien verstande dat de voorgevel van de bijgebouwen dienen te worden opgericht op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning;
- c. kassen op een geringere afstand van, dan wel op de perceelsgrens kunnen worden gesitueerd.

7.4.1 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 7.4 genoemde afwijkmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. de nadere situering van de gebouwen uit landschappelijk, planologisch, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt gewenst dan wel aanvaardbaar wordt geacht of;
- b. de nadere situering uit een oogpunt van hetzij doelmatige bedrijfsvoering of de inrichting van terreinen noodzakelijk of gewenst wordt geacht;
- c. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk wordt ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor andere doeleinden dan voor de doeleinden behorende bij de bestemming;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die leidt tot een aantasting van de belangen die samenhangen met de doeleinden behorende bij de bestemming;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en stalling van machines, goederen, materieel of andere zaken, anders dan overeenkomstig de bestemming dan wel een omgevingsvergunning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van grond en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- f. het splitsen van een (bedrijfs)woning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen of het realiseren van een woonfunctie in bedrijfs- of bijgebouwen of het gebruiken van bedrijfsgebouwen of bijgebouwen voor woondoeleinden, anders dan overeenkomstig een omgevingsvergunning;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en/of voorzieningen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waaronder stacaravans, voor permanente bewoning;
- h. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een perceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
- i. het uitoefenen van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, anders dan overeenkomstig de bestemming of een omgevingsvergunning;
- j. het uitoefenen van (een) horeca(bedrijf) en detailhandel, anders dan overeenkomstig een omgevingsvergunning of bedrijfsgebonden dan wel ondergeschikte detailhandel, uitsluitend voor zover de betreffende vorm van detailhandel volgens de specifieke gebruiksregels niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- k. het plaatsen en geplaatst houden van vliegtuigen, vaartuigen, voertuigen, aanhangers, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in gebouwen of onder overkappingen, anders dan overeenkomstig de bestemming of een omgevingsvergunning;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, woonschepen en woonarken.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 paardenbeleid agrarische gebieden

De als 'paardenbeleid agrarische gebieden' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor deeltijd paardenpensions als ondergeschikte deeltijdactiviteit bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', die is opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels elders in dit plan, ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefoocellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, van welke bouwwerken de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m² en de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals duikers, keermuren, dammen en bruggen, mits deze om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
- c. het plaatsen van kunstwerken (beeldende kunst) of straatmeubilair, indien dit uit het oogpunt van openbare inrichting gewenst is;
- d. afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en/of ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en/of aanduidingen, indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages, niet cumulatief worden gebruikt bij een eerder verleende vrijstelling of omgevingsvergunning en geen betrekking hebben op gronden die in dit plan aangewezen zijn of op grond van de regels in dit plan aangewezen worden met de bestemming 'Bedrijf', niet zijnde een landelijk bedrijf;
- f. ten behoeve van het bouwen van zend- en/of antennemasten dan wel opstelpunten ten behoeve hiervan tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, met dien verstande dat de hoogte van een zend- of antennemast op een gebouw niet meer mag bedragen dan 5 m.

10.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 10.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder of schade met zich meebrengt voor de omgeving;
- b. de afwijking de belangen die met de in het plan opgenomen bestemmingen worden beschermd, niet in geding brengt;
- c. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of (cultuurhistorische)waarden van de betreffende gronden en/of de aanwezige bebouwing dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden en/of bebouwing, die aan het bestemmingsvlak grenzen;
- d. de afwijking ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige of een op het betreffende gebied meest aangewezen deskundige of instantie.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bouw-/bestemmingsvlakken

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

11.1.1 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 11.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, aanvullend op het bepaalde in de regels elders in dit plan, nadere eisen te stellen ten aanzien de hierna genoemde aspecten, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen landschappelijke, cultuurhistorische of stedenbouwkundige belangen, het stellen van deze eisen ten aanzien van bebouwing dan wel werken/werkzaamheden redelijk gewenst of noodzakelijk is:

- a. eisen ten aanzien van het aantal en de situering van ontsluitingswegen (in- en uitritten), met inbegrip van bruggen en dammen, waarbij:
 - vooraf door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de wegbeheerder en/of een verkeersdeskundige;
 - onder andere geëist kan worden dat bij een bedrijfsperceel niet meer dan twee ontsluitingswegen worden gerealiseerd;
- b. eisen ten aanzien van de situering van niet als bouwwerk aan te merken voorzieningen ten behoeve van (agrarische) bedrijven, in verband met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, het een en ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken

13.1 Bouwwerken

13.1.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Overgangsrecht gebruik

14.1 Algemeen

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

14.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.1, 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.

14.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.4 Uitzondering

Het bepaalde in lid 14.1 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 15 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Meer en Geerweg 5'.