

Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a
correctieve herziening

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK A INLEIDENDE REGELS

Artikel A Begripsbepalingen

Artikel B Toepassingsbereik

HOOFDSTUK B BESTEMMINGSREGELS

Artikel C Herziening van de regels

HOOFDSTUK C OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel D Slotregel

Regels

Hoofdstuk A Inleidende regels

Artikel A Begripsbepalingen

plan:

het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 en 13a te Heino, correctieve herziening' van de gemeente Raalte.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Artikel B Toepassingsbereik

- I. De regels van het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Raalte op 29 september 2011 en in werking getreden 2 december 2011 worden herzien, zoals in hoofdstuk B beschreven. Voor het overige blijven de regels en de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino' van toepassing.
- II. De verbeelding deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Raalte op 29 september 2011 en in werking getreden op 2 december 2011 blijft ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk B Bestemmingsregels

Artikel C Herziening van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Raalte op 29 september 2011 en in werking getreden 2 december 2011 worden als volgt herzien:

- a. De in geel weergegeven regels worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino.
- b. De in groen weergegeven doorhalingen worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino'.

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan

het bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a te Heino.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20140010.0002 met de bijbehorende regels.

1.3. aanduiding

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

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6. agrarisch aanverwant bedrijf

een niet-agrarisch bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch aanverwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven en stalhouderijen.

1.7. agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. pot en containerteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in potten en containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8. antenne-installatie

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

1.9. archeologische waarde

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

1.10. bebouwing

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

1.11. bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoens-gebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.12. bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13. bedrijfs- of dienstwoning

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

1.14. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

1.15. bestaande bedrijven

bedrijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Een bedrijf dat via nieuwvestiging in LOG is gerealiseerd, wordt na 5 jaar onder bestaand bedrijf gerekend.

1.16. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19. bouwvlak

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

1.20. bestemmingsvlak

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

1.21. bouwwerk

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

1.22. bijgebouw

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

1.23. cultuurhistorische waarde

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

1.24. deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 10 tot 40 Nge.

1.25. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.26. evenementen

gebeurtenissen, **die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter**, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.27. gebouw

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

1.28. geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.29. geurgevoelige objecten

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, niet zijnde een geurgevoelig object waarop artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is.

1.30. gevoelige functies ten opzichte van objecten

categorie I:

- aaneengesloten woonbebouwing, zijnde drie of meer woningen, die telkens op minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen;
- gevoelige objecten, zijnde gebouwen of delen van gebouwen, bestemd voor het verblijf van personen of objecten, gebouwen of terreinen bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein met ten hoogste 15 kampeermiddelen;

objecten categorie II:

- overige woningen van derden;
- restaurants.

1.31. gevoelige functies ten opzichte van landbouwbedrijven

objecten categorie I:

- bebouwde kom met stedelijk karakter;
- ziekenhuis, sanatorium en internaat;
- objecten voor verblijfsrecreatie;

objecten categorie II:

- bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving;
- objecten voor dagrecreatie;

objecten categorie III:

- verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleend;

objecten categorie IV:

- woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkenseenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn;

objecten categorie V:

- woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

1.32. hellend dak

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.33. hobbyboer

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig agrarisch bedrijf aangemerkt kunnen worden.

1.34. hobbykas

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

1.35. hoofdgebouw

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

1.36. inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving op een goede manier is weergegeven.

1.37. inwoning

inwoning is het verblijven in een huishouden waarbij sprake is van:

- de uitstraling van 1 woning;
- een complex van ruimten die allen met elkaar in verbinding staan.

1.38. landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving.

1.39. landschapswaarde

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

1.40. landbouwontwikkelingsgebied

een als zodanig op de verbeelding aangegeven gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheden tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.41. manege

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

1.42. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.43. natuurwaarde

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

1.44. Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.45. niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.46. nevenfunctie

één of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende agrarische bedrijf.

1.47. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.48. nutsvoorzieningen

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

1.49. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.50. paardenbak

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

1.51. paardenfokkerij

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

1.52. paardenhouderij

een gebruikgericht bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.53. peil

a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.54. praktijkruimte

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

1.55. recreatieverblijf

een gebouw of kampeermiddel, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.56. recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen stacaravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf en niet-permanente bewoning te worden gebruikt.

1.57. reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.

1.58. ruimtelijke kwaliteit

een niet fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

1.59. seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.60. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.61. verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.62. verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.63. vervolgfunctie

één of meer functies of één of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd bijvoorbeeld.

1.64. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.65. voorgevel

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

1.66. voormalig bedrijfsbebouwing

bebouwing dat niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.67. Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.68. woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.69. zorgboerderij

een boerderij waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten.

Artikel 2 Wijze van Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

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

2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie; ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3. bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7. inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8. 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.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.7 onder a, b, e, f en i; alsmede voor:
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. evenementen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties; met de daarbij behorende;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken) en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- b. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte	dakhelling (min./max.)
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevel rooilijn					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van terziesielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tabel 3.1

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en 3.4 ten behoeve van het toestaan van paardenbakken buiten het bouwvlak bij een burgerwoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing kan uitsluitend worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- b. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- c. gebruik overeenkomstig met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is uitsluitend toelaatbaar indien het inrichtingsplan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels, wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
- d. kleinschalig kamperen is niet toegestaan.
- e. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- f. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- g. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels zoals bedoeld in artikel 3.4 onder e ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen, onder de volgende voorwaarden:

- 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
- 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
- 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
- 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
- 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b niet onevenredig worden aangetast;
- 7. het kleinschalig kamperen is toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', voorzover deze gronden aangrenzend liggen aan en behoren bij het perceel met de bestemming 'Wonen'.

3.6 Omgevingsvergunning

3.6.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.6.2. Uitzonderingen

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.6.3. Voorwaarde

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1. Nieuwe Natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is onherroepelijk.

3.7.2. Ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch

- a. met waarden – Landschap te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende: een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bed & breakfast;
- c. evenementen;

~~met dien verstande dat:~~

- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max.goot- hoogte	max.bouw- hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1	750 m ³		4,5 m	10 m	20° / 55°
bijgebouwen: - waarvan ten behoefte van aan- en uitbouwen			100 m ² 50 m ²	3 m 3 m	6 m 6 m	
verlichting ten behoefte van paardenbakken					6 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen					1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- afwijking wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- afwijking wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- de extra bebouwing dient inaspaarbaar te zijn en dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Specifieke gebruiksregel

- Paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.
- ~~Buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan.~~
- ~~Bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen.~~
- Bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning.
- Het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4-10.
- Het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- ~~Nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing bedraagt.~~
- De vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.
- Gebruik overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien het inrichtingsplan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels, wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
- kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels zoals bedoeld in artikel 4.4 onder g ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen, onder de volgende voorwaarden:

Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve het toestaan van één of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:

1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;

er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsonwikkelingsplan zoals is vastgesteld. Dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

- a. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk C Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

10.3 Objectgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 onder c is permanente bewoning van een recreatiewoning voor de recreatiewoningen zoals deze is opgenomen in bijlage 3 (Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen-objectgebonden) wel toegestaan.
- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht kan niet worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon.
- c. Het persoonsgebonden overgangsrecht is uitsluitend van toepassing op de huidige locaties.

Artikel D Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels Berkendijk 4 en 13a te Heino'.