



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Ter Aaseweg 5 Nieuwersluis

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 28 mei 2019

Projectnummer: 170343

ID: NL.IMRO.1904.BPTeraaseweg5NWS-OW01

INHOUD

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	21
3	Algemene regels	24
Artikel 5	Anti-dubbelregel	24
Artikel 6	Algemene bouwregels	24
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 10	Algemene procedureregels	27
Artikel 11	Overige regels	27
4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 12	Overgangsrecht	28
Artikel 13	Slotregel	28

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Aantal dieren en ammoniakemissie

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Ter Aaseweg 5 Nieuwersluis' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPTeraaseweg5NWS-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *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;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen en met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 *afhankelijke woonruimte*

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

1.7 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 *agrarisch bedrijf*

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten, nader te onderscheiden in:

a grondgebonden veehouderij:

het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;

b akker- en vollegrondstuinbouw:

de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van bosbouw, sier- en fruitteelt;

c glastuinbouw:

de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kas-

sen;

- 1.9 de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen**
- a fruitteelt:
de teelt van fruit op open grond;
 - b intensieve veehouderij:
de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel, zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
 - c bosbouw:
de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
 - d intensieve kwekerij:
de teelt van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht.
- 1.10 agrarisch bouwperceel**
aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;
- 1.11 agrarisch deskundige**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw;
- 1.12 agrarisch medegebruik**
gebruik van gronden gericht op (extensief) agrarisch gebruik waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden;
- 1.13 agrarisch loonbedrijf**
een bedrijf dat uitsluitend of overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;
- 1.14 archeologische waarde**
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
- 1.15 bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.16 bedrijfsgebouw**
een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

- 1.17 bedrijfswoning**
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een bedrijfsterrein bestemd voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;
- 1.18 bed & breakfast**
een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt; een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zes kamers met een gemeenschappelijke keuken;
- 1.19 beeldkwaliteitsparagraaf**
een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing dat aangeeft op welke wijze de beoogde ruimtelijke ontwikkeling optimaal in de omgeving wordt ingepast. Basis daarvoor is een analyse van de kwaliteiten van het omringende landschap. In een schets of beschrijving worden de (bestaande en beoogde) bouwmassa's (zo mogelijk met kapvorm en -richting), het beoogde grondgebruik, de beplanting en de wegenstructuur aangegeven;
- 1.20 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 op basis van een verleende vergunning of aangevraagde vergunning) met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.21 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.22 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.23 bevoegd gezag**
het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.24 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.25 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.26 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, zulks met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping;
- 1.27 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

- 1.28 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.29 bijgebouw**
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Een aangebouwd bijgebouw behoeft niet functioneel ondergeschikt te zijn;
- 1.30 chalet**
een gebouw dat een recreatieverblijf betreft;
- 1.31 cultuurhistorische waarde**
belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komt in het kavelpatroon, de waterhuishouding, de beplanting en de (voormalige) bebouwing;
- 1.32 deskundige / deskundig advies**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied waarover advies wordt gevraagd;
- 1.33 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit;
- 1.34 dagrecreatie**
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;
- 1.35 GNN**
een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden samengesteld uit bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingszones tussen de gebieden;
- 1.36 erf**
een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
- 1.37 erfbebouwing**
functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken;
- 1.38 extensief recreatief medegebruik**
vormen van openluchtrecreatie met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid en waarbij in het algemeen het verlangen naar rust en ruimte voorop staat;

- 1.39 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met ten minste twee wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.40 groene en blauwe diensten**
werkzaamheden op het gebied van natuur, water en landschap die de kwaliteit en toegankelijkheid van het landelijk gebied verhogen;
- 1.41 grondgebonden landbouw**
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de structureel bij het bedrijf behorende gronden;
- 1.42 horeca**
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, het bedrijfsmatig verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;
- 1.43 hoofdgebouw**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.44 huishouden**
persoon of groep personen die een huishouding voert; hieronder wordt niet verstaan een groep personen die een huis bewonen waar sprake is van bedrijfsmatige kamerverhuur;
- 1.45 kampeermiddel**
niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.46 kampeerboerderij**
een boerderij (agrarisch bedrijf) waarvan een gedeelte is ingericht en geschikt is voor derden om te kunnen overnachten;
- 1.47 kampeerterrein**
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 1.48 kantoor**
een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

- 1.49 kassen**
bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal;
- 1.50 kavelweg**
voor agrarisch gebruik bestemde wegen ten behoeve van de ontsluiting van percelen of kavels, met een niet-doorgaand karakter;
- 1.51 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;
- 1.52 kleinschalig kamperen**
kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofd-functie;
- 1.53 landschapswaarden**
de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grond-gebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;
- 1.54 manege**
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhan-gende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;
- 1.55 mantelzorg**
het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De zorgbehoevende maakt op dat moment deel uit van het huishouden;
- 1.56 milieuhygiënisch inpasbaar**
een functie die vanuit het oogpunt van de wetgeving op het gebied van milieu (geur, geluid, ecologie, etc) als aanvaardbaar kan worden beschouwd;
- 1.57 nachtverblijf**
het verblijven, zich ophouden dan wel aanwezig zijn tussen 23.00 en 07.00 uur;
- 1.58 natuurwaarden**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundi-ge en ecologische elementen voorkomende in dat gebied;
- 1.59 nevenfunctie**
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswer-vend opzicht ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofd-functie op een bestemming;

- 1.60 niet-grondgebonden veehouderij (intensieve veehouderij)**
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij;
- 1.61 onderkomen**
een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 1.62 onevenredig**
niet in een zodanige verhouding staande tot een andere grootheid als gepast of wenselijk wordt geacht;
- 1.63 oppervlakte van een bouwwerk**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;
- 1.64 opslag**
het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;
- 1.65 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
- 1.66 overig bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.67 paardenbak**
niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;
- 1.68 paardrijactiviteiten**
het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardrijactiviteiten worden geen rijcholen en maneges verstaan;
- 1.69 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;
- 1.70 pand**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

- 1.71 peil**
a voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- 1.72 permanente bewoning**
het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Onder permanente bewoning wordt tevens verstaan het gebruik van het recreatieverblijf en/of kampeermiddel door seizoenarbeiders;
- 1.73 recreatief nachtverblijf**
recreatief verblijf door personen die hun vaste woonadres of verblijfplaats elders hebben;
- 1.74 recreatieverblijf**
een gebouw, zoals een stacaravan, een chalet, mobilhome, trekkershut of een recreatiewoning, dat bestemd is voor verblijfsrecreatie;
- 1.75 recreatiewoning**
een permanent aanwezig recreatiewoonverblijf, bedoeld voor niet-permanente bewoning ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik;
- 1.76 ruimtelijke onderbouwing**
een onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inclusief de benodigde (haalbaarheids)onderzoeken;
- 1.77 seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:
a een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b een seksbioscoop of sekstheater;
c een seksautomatenhal;
d een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.
- 1.78 staat van bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.79 steiger**
een aan de oever gekoppelde, gebouwde constructie ten behoeve van het aanleggen of afmeren van een vaartuig;
- 1.80 verbeelding**
de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan;

- 1.81 verblijfsrecreatie**
recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven;
- 1.82 verkoop (streek)eigen producten**
het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf zijn verwerkt of bewerkt. Hieraan ondergeschikt is de verkoop van producten van derden die op eenzelfde wijze zijn geproduceerd toegestaan;
- 1.83 voorgevel**
de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw;
- 1.84 voorgevelrooilijn**
een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;
- 1.85 woning of wooneenheid**
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 1.86 woonadres**
- a het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
 - b het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.
- 1.87 wijzigingsbevoegdheid**
bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.88 zorgboerderij**
een activiteit waarbij een agrarisch bedrijf naast het agrarisch beheer van de omliggende gronden, ruimte biedt aan gepensioneerden, psychiatrische of terminale patiënten, gehandicapten, langdurig zieken of chronisch zieken om daar (eventueel voor langere tijd) te verblijven en eventueel mee te helpen binnen het bedrijf, conform het principe van een zorginstelling, hersteloord, hospis. Met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoning zijn zelfstandige wooneenheden niet toegestaan binnen het complex. Onder zorglandbouw kan ook kinder- en naschoolse opvang worden verstaan.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 m.

2.2 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

de goot(- of boeibord)hoogte van een bouwwerk

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- of boeibordhoogte van de dakkapel als hoogte aangemerkt.

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij windturbine of windmolen: vanaf het peil tot aan de (wieken)as.

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a grondgebonden veehouderijbedrijven;
 - b intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m² per agrarisch bouwperceel, tenzij op de verbeelding een andere metrage staat aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' intensieve veehouderij niet is toegestaan;
 - c maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt;
 - d met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - e groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
 - f verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie;
 - g extensief recreatief medegebruik;
- met daarbij behorende:
- h erven;
 - i bouwwerken;
 - j groenvoorzieningen en water;
 - k kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - l overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b overigens geldt het volgende:

	Maximaal aantal per bouwvlak	Maximale oppervlak of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	600 m ³	6 m	11 m
bijgebouwen bij de bedrijfswoning		50 m ² (per woning)	3 m*	6 m
bedrijfsgebouwen				11 m
mestvergistingsinstallatie	één			15 m
windmolen				15 m
silo's				10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen, paardenbakken en terrein- en erfafscheiding zijnde				3 m
overkappingen		50 m ²		

* met dien verstande dat de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning;

- c bij nieuwbouw van een woning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen woning.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- 3.3.1 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met gebouwen
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2, voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen met maximaal 120 m², met dien verstande dat:
 - a overschrijden van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 - b de noodzaak voor overschrijding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort;
 - c de overschrijding van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 - d de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetast;
 - e het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub d wordt voldaan;
 - f het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub a en b wordt voldaan.
- 3.3.2 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met kuilvoerplaten
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a de kuilvoerplaten worden direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd;
 - b de oppervlakte van de kuilvoerplaten mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
 - c de kuilvoerplaten zijn aan de voorzijde van het bouwvlak niet toegestaan;
 - d de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
 - e de kuilvoerplaten dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.
- 3.3.3 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 aanhef en onder b, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:
 - a de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
 - b de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² mag bedragen;
 - c per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;

- d het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);
- e de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
- f de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
- g er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
- h de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
- i de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetaast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- 3.4.1 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende regels:
 - a ter plaatse van het bouwvlak zijn maximaal het in bijlage 2 opgenomen aantal dieren per huisvestingssysteem en de in bijlage 2 opgenomen ammoniakemissie toegestaan;
 - b het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan;
 - c buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik en hoger dan 4 m is niet toegestaan;
 - d de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m², horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;
 - e het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan;
 - f het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning bij bedrijfsbeëindiging is uitsluitend toegestaan als dit milieuhygiënisch inpasbaar is.
- 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen het plangebied ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarde:

 - a uiterlijk binnen één jaar na vaststelling van bestemmingsplan 'Ter Aaseweg 5 Nieuwersluis', dient het in Bijlage 3 opgenomen landschappelijk inpassingsplan te worden gerealiseerd;
 - b de onder a bedoelde landschappelijke inrichting dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties
 - a Het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.4 ten behoeve van nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1, alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen nevenfuncties, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 2 nevenfuncties per bouwvlak zijn toegestaan;

- 2 de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- 3 de nevenfuncties binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
- 4 de nevenfuncties maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 3.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 500 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt;
- 5 Binnen het GNN is een 'nee, tenzij-onderzoek' vereist en tussen 300 m² en 500 m² is tevens een goede ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitsparagraaf vereist;
- 6 omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- 7 de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetast;
- 8 de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- 9 parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- 10 het uitoefenen van de nevenfunctie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins;
- 11 kleinschalig kamperen voor meer dan 15 plaatsen en ten hoogste 25 plaatsen alleen toe te staan in situaties waarbij hinder naar het oordeel van het college voor de directe omgeving niet optreedt;

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken

nevenfunctie	maximaal toegestane aantal m² onbebouwde/bebouwde grond	locatie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpension, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende	kaas- en/of ijsmakerij bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak

bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	imkerij bebouwd: 150 m ²	
bezoekers- en cursuscen- trum, ontvangstruimte, ver- gaderruimte	bebouwd: 200 m ²	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssa- lon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
dagrecreatieve voorzienin- gen zoals kano-, roeiboot- of fietsenverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m ² onbebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een theetuin, ijs- /snackverkooppunt, terras	(on)bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
kleinschalig kamperen*	bebouwd: 100 m ² onbebouwd: 2.500 m ²	binnen bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m ² onbebouwd: 800 m ²	binnen bouwvlak
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinder- boerderij, verpleegvoorzie- ning, zorgboerderij, dieren- kliniek, artspraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voor- zieningen in de vorm van "bed and breakfast", recre- atie-appartementen, pensi- on, kampeerboerderij	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak
tijdelijke huisvesting sei- zoensarbeiders	bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak

*voor kleinschalig kamperen gelden de volgende aanvullende regels:

- kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 25 per agrarisch bouwperceel;
- de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);
- de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;
- ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient een beplantingsplan te worden overgelegd;
- permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan;

- b Bij voorkeur vinden de nevenfuncties plaats in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is toegestaan, mits tenminste eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m bedragen, met dien verstande dat dient te worden aangesloten op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing;
- c Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de nevenfunctie niet meer ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie.

3.5.2 Ten behoeve van mantelzorg

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg mits:
 - 1 de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 - 2 het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 - 3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4 de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 120 m²;
- b Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg;
- c Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

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

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het aanleggen of verharden van (kavel)wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - 2 het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 3 het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 - 4 het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woeien, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 5 aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

- 3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod
- a Het verbod als bedoeld in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1 binnen het bouwvlak plaatsvinden;
 - 2 normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- 3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
- De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- 3.6.4 Advies
- Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 3.6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak
- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:
 - 1 wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 - 2 de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 3 de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 - 4 de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetast;
 - 5 bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare. Een uitbreiding tot ten hoogste 2 hectare is toegestaan voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen, mits hierbij tevens;
 - b het eventuele belang van de waterwinning niet wordt aangetast;
 - c de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;
 - d de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid;
 - e geen sprake mag zijn van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
 - f het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;
 - g burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;
 - h burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.
- 3.7.2 Ten behoeve van het omzetten van de tweede agrarische bedrijfswoning naar wonen
- a Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de tweede en/of derde agrarische bedrijfswoning aangeduid door 'maximum aantal wooneenheden' binnen het bouw-

vlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met eventueel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', met dien verstande dat:

- 1 de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
- 2 op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat bijgebouwen slechts toegestaan zijn in reeds bestaande bebouwing;
- 3 eventuele bijbehorende gronden die geen functie als erf behorende bij de woning hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- 4 de woonfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- 5 de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetast;
- 6 gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande uitrit.

3.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 3.2 genoemde vervolgfuncties alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen vervolgfuncties, met dien verstande dat:

- 1 de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- 2 sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt zoals opgenomen in tabel 3.2, tenzij deze een bijzondere waarde vertegenwoordigen (ensemble);
- 3 vervolgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 300 m²;
- 4 het aantal woningen niet mag toenemen;
- 5 op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning;
- 6 in afwijking van het bepaalde in lid 3 bij sloop van 1000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen (exclusief kassen) gelegen binnen een bouwvlak 1 extra woning mag worden gebouwd in of in de directe nabijheid van het bouwvlak waarbij cumulatie niet is toegestaan, mits de woning milieuhygiënisch inpasbaar is;
- 7 in afwijking van het bepaalde in lid 4 bij sloop van alle aanwezige bebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning - met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - een woning mag worden teruggebouwd van maximaal 800 m³ met ten hoogste 250 m² aan bijgebouwen, beide met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat tenminste 1500 m² aan bebouwing wordt gesloopt;
- 8 de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
- 9 de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- 10 de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- 11 de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder d niet onevenredig worden aangetast.

Tabel 3.2 Vervolgfuncties via een wijzigingsbevoegdheid

vervolgfunctie wonen met	sloopeis voormalige bedrijfsgebouwen met uitzondering van m² ten behoeve van vervolgfunctie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	100 m ²
agrarische activiteiten bij wijze van hobby	300 m ²
opslag- en stallingbedrijven	300 m ²
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	300 m ²
kapsalon, schoonheidssalon, honden-trimsalon	100 m ²

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 4.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
 - 2 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
 - 3 een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder dan 500 m² bedraagt, danwel meer dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van andere bouwwerkzaamheden dan bedoeld in artikel 4.2

- a In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:
 - 1 archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2 archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 - 3 er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

4.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f het aanleggen van drainage;
- g het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 4.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in artikel 4.2 onder b sub 3;
- d in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1 is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2 is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rap-

port, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:

- 1 archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2 archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 - 3 er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 4.4.2 sub c;
- c Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 4.3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 4.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen aan:

- a de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte;
- b de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de gebruikswaarde van belendende panden en percelen met betrekking tot milieuhygiëne, bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy;
- c de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Het bepaalde in Artikel 10 is van overeenkomstige toepassing.

6.2 Vervangende bouwregel

- a Voor een bouwwerk dat, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden en dat in dit bestemmingsplan ingevolge de bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande maatvoering afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1 bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - 2 bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als minimaal toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

6.3 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, kelderkoekoeken, balkons, entreeportalen, veranda's en afdekken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;

- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

6.4 Ondergronds bouwen

Het bouwen van beneden het maaiveld gelegen ruimten is uitsluitend toegestaan onder gebouwen zoals deze ingevolge de bij de betreffende bestemming geldende bouwregels zijn toegestaan met dien verstande dat de verticale bouwdiepte niet meer dan 3,5 m mag bedragen beneden peil.

6.5 Bruggen

Het bouwen van bruggen met een maximale breedte van 10 m is uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- a vervanging, herstel of verbetering van reeds aanwezige oeververbindingen;
- b agrarische bedrijven, ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- c recreatieve verbindingen.

6.6 Erf- en terreinafscheidingen

Voor zover in hoofdstuk 2 niet reeds is bepaald gelden voor erf- en terreinafscheidingen de volgende regels:

- a Erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
- b In aanvulling op het bepaalde onder a zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan voor de voorgevelrooilijn tot een maximale bouwhoogte van 1 m en achter de voorgevelrooilijn tot een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken voor erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m indien deze grenzen aan openbaar gebied;
- d Van het bepaalde onder b kan worden afgeweken voor het deel van de erf- en/of terreinafscheiding dat als toegangspartij dient tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- e Overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 15 m².

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

- a Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken:
 - 1 als opslagplaats van (bouw)materialen, grond, bagger, afval, puin, grind, brandstoffen, (onderdelen van) onklare machines en naar aard gelijk te stellen materialen en/of grondstoffen;
 - 2 als landings- of opstijgplaats voor helicopters en (ultralight)vliegtuigen;
 - 3 voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de auto- en motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
 - 4 van een woning voor meer dan één huishouding;
 - 5 van vrijstaande bijgebouwen en recreatiewoningen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
 - 6 voor bedrijvigheid als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 7 voor kamerverhuurbedrijf;
 - 8 voor detailhandel;

- 9 voor seksinrichtingen;
 - 10 als standplaats voor onderkomens;
 - 11 als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen alsmede kampeerterrein;
- b Onder strijdig gebruik als bedoeld in het vorige lid wordt niet verstaan: vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende doeleindenomschrijving(en) en/of de overige regels mag worden gebruikt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 afwijken reeds mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
- 1 afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - 2 overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot;
- b De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot. Bij agrarische bouwvlakken is de voorwaarde van toepassing zoals gesteld in artikel 3.7.1 lid a onder 5.

9.2 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

9.3 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen in het plan te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:

- a de omliggende functies van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b natuurontwikkeling ter plaatse daadwerkelijk dient plaats te vinden;
- c de gronden in eigendom zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht of anderszins zekerheid wordt verkregen dat de natuurontwikkeling plaatsvindt.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is de hierna volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit wordt gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter visie gelegd;
- b voorafgaand aan de tervisielegging maken burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op digitale wijze bekend dat het ontwerpbesluit ter visie ligt;
- c in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken kunnen worden geraadpleegd en wie op welke wijze een zienswijze hierop kan indienen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk en/of mondeling zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit;
- e burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen hebben ingediend.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
- b Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
 - 1 het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 - 2 voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a 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.

12.2 *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 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 sub 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.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ter Aaseweg 5 Nieuwersluis'.