



Bestemmingsplan

Regels

Buitengebied herziening 2018, Molen Achterdijk 3

Gemeente Maasdriel

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied herziening 2018, Molen Achterdijk 3

Gemeente Maasdriel

Inhoud : Regels

IDN-nummer : NL.IMRO.0263.BP1138-OW01

Projectnummer : 022246

Profitmanagernr. : P142405

Opdrachtgever : Den Eelder

Opsteller : Pouderoyen Compagnons

Status : ontwerp

Datum : 18 januari 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Water	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 8	Overgangsrecht	25
Artikel 9	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2018, Molen Achterdijk 3 met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1138-OW01 van de gemeente Maasdriel

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 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder mede begrepen de houtteelt, en/of
- b. het houden van dieren

met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt

1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken

1.7 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.9 bestand

- a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning;

- b. ten aanzien van gebruik:

het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.12 bijgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen niet als hoofdgebouw kan worden aangemerkt

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.15 bouwvlak

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

1.16 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, alsmede webshops, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.18 evenement

elk voor het publiek toegankelijke verdichting van vermaak die in tijd is begrensd en herhaaldelijk terugkeert

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 houtopstand

begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voor zover niet vallend onder de Boswet en behoudens laagstamfruitbomen met de bijbehorende windsingels en erfbeplantingen

1.22 huishouden

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.23 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voorzover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf

1.24 kas

een gebouw, bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend en transparant materiaal dienend tot het kweken of trekken van bomen, vruchten, bloemen of planten

1.25 lawaaisport

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegtuig; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen

1.26 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, compostering, (mono- of co-)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.27 Natura 2000:

een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie als geheel, ingesteld door de Europese Unie. Op die gebieden is de Vogel- en/of Habitatrichtlijn van toepassing;

1.28 Natura 2000-gebied:

een gebied dat (voorlopig) is aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn, of een gebied dat voorkomt op de lijst met gebieden van communautair belang van de Habitatrichtlijn;

1.29 natuurwaarde/natuurlijke waarde:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarde;

1.30 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken

1.31 ondersteunende detailhandel

detailhandel in een inrichting die geen hoofdbestemming detailhandel heeft, waarbij:

- a. de detailhandel uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit en/of nevenactiviteiten plaatsvindt;
- b. de ondersteunende detailhandelsactiviteiten uitsluitend plaatsvinden tijdens de openingstijden van het g Bezoekerscentrum zoals bedoeld in artikel 3.1.2 onder g;

1.32 ondersteunende horeca

het exploiteren van een gelegenheid voor het consumeren van betaalde (kleine) eetwaren en/of dranken in een inrichting die geen hoofdbestemming horeca heeft, waarbij:

- a. de horeca-activiteiten uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit en/of nevenactiviteiten plaatsvinden;
- b. de openingstijden voor de horeca-activiteiten zijn gelijk aan de openingstijden van het het g Bezoekerscentrum zoals bedoeld in artikel 3.1.2 onder g;
- c. de ondersteunende horeca-activiteiten tijdens openingsuren enkel toegankelijk zijn voor derden die gebruik maken van het g Bezoekerscentrum zoals bedoeld in artikel 3.1.2 onder g;
- d. verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen niet is toegestaan.

1.33 overig bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde

1.34 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.35 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

1.36 peil

- a. voor gebouwen grenzend aan een weg, de kruin van de weg ter plaatse van het gebouw;
- b. voor dijkwoningen: de bestaande gemiddelde hoogte van het maaiveld op het punt waar deze grenst aan de gevel die is gericht naar de weg;

- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse;

1.37 recreatief medegebruik

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes

1.38 seksinrichting

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig:

- a. voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of
- b. verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van erotische aard plaatsheeft, en/of
- c. tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht

1.39 toename van stikstofemissie en stikstofdepositie:

- a. Er is sprake van een **toename** van **stikstofemissie** als bedoeld in artikel 3.4.1 lid a onder 1 van **gronden en bouwwerken** wanneer de emissie N/kg/jaar * meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken**.
- b. Er is sprake van een **toename** van **stikstofemissie** als bedoeld in artikel 3.4.1 lid a onder 2 van **gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak** wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak**.
- c. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- d. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- e. Als **uitzondering** op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende: Er is geen sprake van een toename van **stikstofemissie** wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
 - 1. de emissie N/kg/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid a of c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan **verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet**

natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke **omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 of met toepassing van de overeenkomstige regeling uit de Wet natuurbescherming** dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. Hieronder wordt begrepen de navolgende vergunning(-en) zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels:

- Bijlage 2 Vergunning Wet Natuurbescherming 2016;
- Bijlage 3 Vergunning Wet Natuurbescherming 2017.**

* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH₃ en NO_x.

** ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan de verleende vergunning Wet Natuurbescherming uit 2017 als bedoeld in bijlage 3 onherroepelijk is geworden. Indien dit het geval is, wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan nog enkel verwezen naar de onherroepelijke vergunning Wet Natuurbescherming uit 2017.

1.40 vergunning op grond van Natuurbeschermingswet 1998

een vergunning op grond van artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming;

1.41 woning

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, die in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd

1.42 zuivelboerderij

bedrijfsactiviteit met een maximale milieucategorie 3.2 als bedoeld in VNG brochure Bedrijven en milieuzonering en bestaande uit het vervaardigen van zuivelproducten van melk in combinatie met binnen éénzelfde bouwvlak aanwezig melkveehouderijbedrijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwde oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelMakken en/of harten van scheidsmuren boven de begane grondvloer;

2.2 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

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik;
- b. een melkveehouderijbedrijf;
- c. een zuivelboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zuivelboerderij';
- d. een bezoekerscentrum;
- e. bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden en cultuurhistorische waarden, met name in de vorm van rust, openheid, graslandareaal en relatief hoge grondwaterstanden;
- f. de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing;
- g. waterstaatkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. paden en landwegen;
- j. ontsluiting van percelen;
- k. verkeersvoorzieningen;
- l. voorzieningen van openbaar nut;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- n. de functies als bedoeld in lid 4.1 voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water'.

een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Beleidsdoelstellingen binnen de bestemming agrarisch met waarden

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op behoud en ontwikkeling van de aanwezige landbouw alsmede het beschermen en verder ontwikkelen van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

b Bouwvlak

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak.

c Agrarisch bedrijf

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

d Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan.
2. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de plaats waar tevens sprake is van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

e Dieraantallen melkveehouderijbedrijf

Voor het melkveehouderijbedrijf ter plaatse van Molen Achterdijk 3 geldt de volgende maximaal toegestane veebezetting:

1. Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar: 1000 dieren, en;
2. Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar: 700 dieren.

f Extensief recreatief medegebruik

Het hele gebied binnen deze bestemming mag in beginsel worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals picknicktafels, bankjes, bewegwijzering e.d.

g Bezoekerscentrum

Ten behoeve van het melkveehouderijbedrijf en de zuivelboerderij is binnen het bouwvlak een bezoekerscentrum met inbegrip van ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel toegestaan. De oppervlakte van het bezoekerscentrum bedraagt maximaal 300 m².

h Mestbewerking en samenhangende productie van energie

Mestbewerking, al dan niet gecombineerd met samenhangende productie van energie, is uitsluitend toegestaan indien het de bewerking van de mest betreft die afkomstig is van de op dezelfde locatie gevestigde veehouderij.

i Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Nieuwe gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt, onder de voorwaarde dat:

1. de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na gereedmelding van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig de in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing opgenomen landschappelijke inpassing.

j Voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen soorten Wnb

De sloop van bestaande gebouwen en de bouw van nieuwe gebouwen is uitsluitend mogelijk onder de voorwaarde dat:

1. invulling wordt gegeven aan de vereiste mitigerende maatregelen voor de huismus overeenkomstig de voorwaarden als bedoeld in Bijlage 4 Ontheffing soorten Wet Natuurbescherming 2018.

Een en ander met dien verstande dat de realisatie en in standhouding van de landschappelijke inpassing als bedoeld in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing tevens als een permanente mitigerende maatregel geldt voor wat betreft de minimaal vereiste groenstructuur.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf en openbaar nut alsmede overige bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

	bedrijfsgebouwen (incl. bezoekerscentrum)	bedrijfswoning	bijgebouwen bij bedrijfswoning
situering	uitsluitend binnen het bouwvlak		
goothoogte	max. 7,5 meter	max. 6,5 meter	max. 3,5 meter
bouwhoogte	max. 12 meter	max. 9 meter	max. 6,5 meter
inhoud	geen beperking	max. 750 m ³	geen beperking
bebouwde oppervlakte	geen beperking, met dien verstande dat het bebouwde oppervlakte van het bezoekerscentrum max. 300 m ² bedraagt.	geen beperking	max. 100 m ²
aanvullend	voor zover de bestaande goothoogte respectievelijk bebouwde oppervlakte meer bedragen dan in de kolom hierboven is aangegeven gelden deze bestaande maatvoeringen als maxima	voor zover de bestaande goothoogte, bouwhoogte respectievelijk bebouwde oppervlakte meer bedragen dan in de kolom hierboven is aangegeven gelden deze bestaande maatvoeringen als maxima	

3.2.3 Aan de bedrijfsmatige activiteiten gerelateerde overige bouwwerken en gebouwen

	overige bouwwerken in de vorm van sleufsilos en mest-opslagplaatsen	overige bouwwerken in de vorm van hooibergen en voedersilos	overige bouwwerken in de vorm van een mestvergistingsinstallatie inclusief bijbehorende gebouwen	andere overige bouwwerken
situering	uitsluitend binnen het bouwvlak	uitsluitend binnen het bouwvlak	uitsluitend binnen het bouwvlak	binnen de gehele bestemming
bouwhoogte	max. 6 meter	max. 12 meter	max. 15 meter	max. 1 meter

3.2.4 Overige gebouwen en andere overige bouwwerken

	gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations	overige bouwwerken ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut, verkeersgeleiding alsmede overige bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidingen
--	--	--

situering	binnen de gehele bestemming	
gothoogte	max. 2,7 meter	n.v.t.
bouwhoogte	max. 3,5 meter	max. 2 meter, met dien verstande dat overige bouwwerken ten behoeve van de openbare verkeersverlichting max. 6 meter hoog mogen zijn
bebouwde oppervlakte	max. 15 m ²	geen beperking
aanvullend	voor zover de bestaande gothoogte, bebouwingshoogte respectievelijk bebouwde oppervlakte meer bedragen dan in de kolom hierboven is aangegeven gelden deze bestaande maatvoeringen als maxima	

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Bebouwing binnen onderhoudsstrook van de watergang*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 teneinde bebouwing op grond van de overige doeleinden binnen deze bestemming toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- er vindt geen onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden plaats;
- de overige bepalingen van deze bestemming worden in acht genomen;
- het belang van de watergang verzet zich hier niet tegen; inzake het watergangbelang wordt de beheerder van de betreffende watergang gehoord.

3.3.2 *Verhogen gothoogte agrarische bedrijfsgebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde de gothoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen tot maximaal 9 meter, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de verhoging is noodzakelijk voor de continuïteit of ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
- de architectonische waarden moeten behouden blijven;
- er vindt geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden plaats.

3.3.3 *Vergroten bebouwingshoogte andere overige bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 teneinde andere overige bouwwerken met een grotere bebouwingshoogte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de bebouwingshoogte mag niet meer dan 2 m bedragen;
- het betreft bouwwerken van beperkte omvang;
- de bouwwerken hebben geen invloed op de openheid en beleving van de directe omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Het is verboden de binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:

- a. Het gebruiken of het laten gebruiken van:
 1. gronden en bouwwerken niet behorende tot het bouwvlak waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
 2. gronden en bouwwerken behorende tot het bouwvlak, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit het betreffende bouwvlak.
- b. Het houden van dieren binnen gebouwen in méér dan 1 bouwlaag.
- c. het gebruik van gronden als volkstuin;
- d. het beoefenen van lawaaisporten;
- e. het agrarisch gebruik van gronden waarop zich waardevolle landschapselementen bevinden;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- g. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, anders dan ondersteunende detailhandel verband houdend met het bezoekerscentrum;
- h. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag de in de volgende tabel vermelde werken en werkzaamheden uit te voeren.

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in de tabel genoemde criteria.

omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 meter van woningen van derden	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en/of verblijfsklimaat binnen de genoemde functies
het aanplanten van houtopstanden, laagstamfruitbomen, boomgaarden en struikvormers (waaronder bes en framboos), behoudens voor zover het betreft vervanging van bestaande houtopstanden, boomgaarden en struikvormers (waaronder bes en framboos)	er vindt geen aantasting plaats van de openheid van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek komgebied'
het aanbrengen van verhardingen	er vindt geen aantasting plaats van de waardevolle landschapselementen
het permanent omzetten van grasland naar bouwland	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. omploegen mag uitsluitend buiten het broedseizoen plaatsvinden
het aanleggen van (aarden) wallen met een hoogte van meer dan 1 meter en het graven van vijvers en andere waterpartijen met een diepte van meer dan 1 meter	1. er vindt geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden plaats; 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding

3.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden, is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die betreffen het normale beheer en onderhoud;
- d. die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
 - b. vaarwater ten behoeve van de sloop- en recreatievaart;
 - c. natuurvriendelijke oevers;
 - d. de berging en afvoer van water;
 - e. behoud, bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden;
 - f. waterrecreatieve functies;
- inclusief de bijbehorende voorzieningen zoals duikers, bruggen, bermen, beschoeiingen, paden, eenvoudige waterbouwkundige bouwwerken en verkeersvoorzieningen ten behoeve van de sloopvaart.

Eén en ander onder de navolgende voorwaarden en regels.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

Hoofdstuk 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 afwijkingsregels

6.1 Verrgroten van inhoud, goothoogte, bouwhoogte en bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag mag, tenzij reeds eerder op grond van deze regel voor de betrokken gronden is afgeweken, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het vergroten van de inhoud, goothoogte, bouwhoogte en bebouwde oppervlakte met maximaal 10%, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- c. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Verschuiven getekende begrenzingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de begrenzingen met maximaal 10 meter te verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- c. er is geen toename van stikstofemissie en depositie als bedoeld in artikel 1.39;
- d. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredig aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, Molen Achterdijk 3'.

