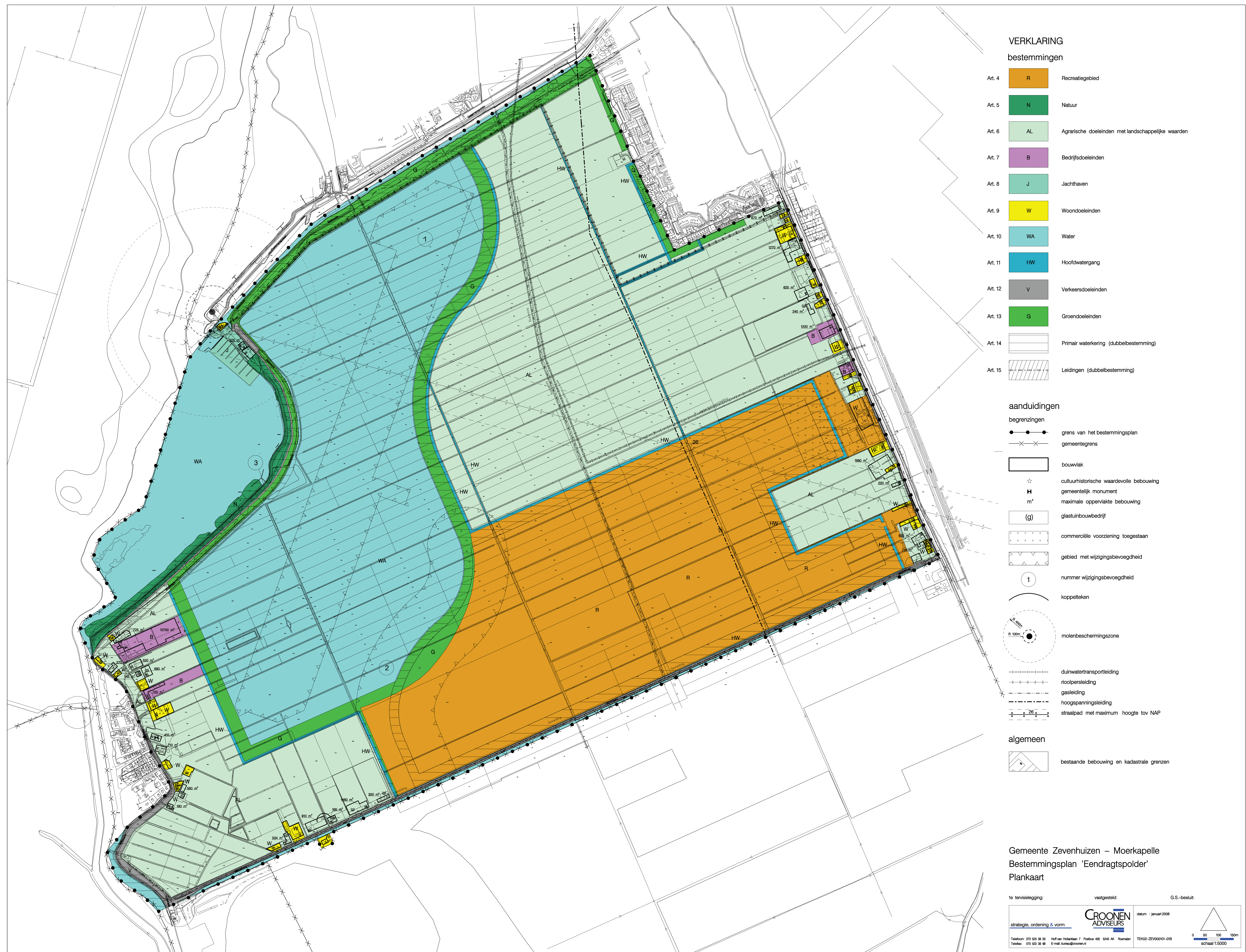




INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten c.q. berekenen	6
Artikel 3	Zonebepalingen	8
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	11
Artikel 4	Recreatiegebied (R)	11
Artikel 5	Natuur (N)	13
Artikel 6	Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)	15
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden (B)	20
Artikel 8	Jachthaven (J)	22
Artikel 9	Woondoeleinden (W)	23
Artikel 10	Water (WA)	25
Artikel 11	Hoofdwatgang (HW)	26
Artikel 12	Verkeersdoeleinden (V)	27
Artikel 13	Groendoeleinden (G)	28
Artikel 14	Primair waterkering (dubbelbestemming)	29
Artikel 15	Leidingen (dubbelbestemming)	31
HOOFDSTUK III	OVERIGE BEPALINGEN	33
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	33
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	33
Artikel 18	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	33
Artikel 19	Algemene wijzigingsbevoegdheid	34
Artikel 20	Procedureregeling	36
Artikel 21	Algemene gebruiksbepaling	37
Artikel 22	Overgangsbepalingen	38
Artikel 23	Strafbepaling	39
Artikel 24	Slotbepaling	39
Bijlage:	Staat van bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

aan-huis-verbonden beroep:

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

agrarisch bedrijf:

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

agrarische hulpgebouwen

kleinschalige gebouwen behorend bij een agrarisch bedrijf zoals schuilgelegenheden;

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfswoning/dienstwoning:

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

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

bestaande situatie:

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bijgebouw:

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

bouwen:

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

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond met één bestemming, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

bouwwerk:

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

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

dagrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat;

detailhandel:

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

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen die dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

glastuinbouwbedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het telen van gewassen in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee, nader te onderscheiden in:

- a land- en tuinbouw op open grond; de teelt van gewassen op open grond daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;
- b veehouderijbedrijf op open grond; het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel met gebruikmaking van de open grond;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horecavoorzieningen:

voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse en/of bedrijfsmatig verstrekken van logies, uitgezonderd een discotheek;

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

kunstobject:

een bouwwerk met een bepaalde artistieke waarde;

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

molen:

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht;

nevengeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorend bijgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

niet-grondgebonden bedrijven

bedrijven die in overwegende mate zijn gericht op de teelt, handel en bewaring van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

plan:

het bestemmingsplan 'Eendragtspolder' bestaande uit deze voorschriften met bijlage(n) en plankaart(en);

plangrens:

de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer TEK02-ZEV00101-01B;

productiegebonden detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitute/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

windbelemmering:

het geheel of gedeeltelijk verstoken zijn van toetreding van wind;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan de bovenkant goot, boeibord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw of bouwwerk;

(nok)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder- of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

- bovengrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren gemeten op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
- ondergrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

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 dan 1 m bedraagt.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen en zonebepalingen

3.1 Beschrijving in hoofdlijnen

3.1.1. Uitvoeringsfunctie

In dit bestemmingsplan zijn enkele ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Teneinde het beoogde ontwikkelingen te kunnen realiseren zullen burgemeester en wethouders zich inspannen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden uit te voeren, een en ander overeenkomstig de bij dit plan opgenomen samenwerkingsovereenkomst.

3.2 Molenbeschermingszone

3.2.1 Algemeen

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'molenbeschermingszone' gelden de volgende voorwaarden:

- a Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b Binnen een straal van 100 m tot 400 m gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de hoogte van bouwwerken en beplanting, ongeacht het bepaalde in de bestemmingen, niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en/of de beplanting en het middelpunt van de molen.

3.2.2 Aanlegvoorschriften

3.2.2.1 Aanlegvergunning

Het is op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'molenbeschermingszone' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
- b het beplanten van gronden met opgaand houtgewas;
- c het ophogen van gronden.

3.2.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.2.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.2.2.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.2.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

3.3 Straalpad

Binnen de op de plankaart als 'Straalpad met maximum hoogte t.o.v. N.A.P.' aangegeven gronden mag, in afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte ten opzichte van N.A.P.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Recreatiegebied (R)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Recreatiegebied' (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a recreatief gebruik;
- b water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c commerciële voorzieningen ter plaatse van de aanduiding commerciële voorzieningen toegestaan op de plankaart;
- d het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- e paden en wegen;
- f groenvoorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Gebouwen

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b De goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c De (nok)hoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,1 m ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het maaiveld.

4.3 Aanlegvoorschriften

4.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het afgraven of ophogen van gronden;
- b het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- c het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d het scheuren of omzetten van grasland;
- e het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig zijn;
- f het planten van bomen en andere houtige gewassen, ter plaatse waar deze gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- g de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- d voorzover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of ontheffing is verleend en/of waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de in het gebied aanwezige landschappelijke of natuurwaarden in voldoende mate in acht zijn genomen.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden.

4.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van kleine gebouwtjes, ten dienste van de bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
- 2 De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- 3 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het verlenen van de vrijstelling niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- 4 Vrijstelling in afwijking van het advies kan slechts worden verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 5 Natuur (N)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Natuur' (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- b paden en wegen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- d extensief recreatief medegebruik.

5.2 Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

5.3 Aanlegvoorschriften

5.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het afgraven of ophogen van gronden;
- b het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- c het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d het scheuren of omzetten van grasland;
- e het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig zijn;
- f het planten van bomen en andere houtige gewassen, ter plaatse waar deze gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- g de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d voorzover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of ontheffing is verleend en/of waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de in het gebied aanwezige landschappelijke of natuurwaarden in voldoende mate in acht zijn genomen.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden.

5.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 De hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- 2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het verlenen van de vrijstelling niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- 3 Vrijstelling in afwijking van het advies kan slechts worden verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 6 Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' (AL) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b glastuinbouwbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' op de plankaart;
- c bestaande bedrijfswoningen en tuinen en erven;
- d het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, in het algemeen en in het bijzonder de ruimtelijke openheid van het gebied;
- e paden en wegen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen, dammen en duikers;
- g recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- h de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'gemeentelijke monument' of 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven gebouwen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- b Bouwwerken in de vorm van kassen, agrarische hulpgebouwen en terreinafscheidingen mogen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 kassen uitsluitend mogen worden gebouwd op de gronden die direct grenzen aan een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' op de plankaart, mits:
 - de totale oppervlakte aan kassen binnen en buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte per glastuinbouwbedrijf;
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - de kassen aaneengesloten worden gebouwd;
 - 2 agrarische hulpgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bedrijf, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - 3 terreinafscheiding mag worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 m.
- c Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven worden gebouwd.
- d Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één agrarische bedrijf toegestaan.
- e Per bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven oppervlakte.
- b De goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c De hoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mag niet meer dan 10 m bedragen.
- d De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 650 m³ bedragen. Indien de bestaande inhoud reeds meer dan 650 m³ bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud.
- e Voor aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen ten dienste van de woonfunctie gelden de volgende bepalingen:
 - De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen.
 - De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De hoogte van (toren)silo's mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

6.3 Aanlegvoorschriften

6.3.1 Aanlegvergunning

Het is buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren,

- a het afgraven of ophogen van gronden;
- b het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- c het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen buiten een op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- d het scheuren of omzetten van grasland;
- e het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig zijn;
- f het planten van bomen en andere houtige gewassen, ter plaatse waar deze gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- g de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

- d voorzover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of ontheffing is verleend en/of waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de in het gebied aanwezige landschappelijke of natuurwaarden in voldoende mate in acht zijn genomen.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de gronden.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de op de plankaart als 'gemeentelijk monument' of 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bebouwing en/of de omgeving van de op de plankaart als 'gemeentelijk monument' of 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bebouwing.

6.5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 6.2.1 onder b sub 1 voor het vergroten van de oppervlakte aan kassen indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 - 1 de totale oppervlakte van de kassen niet meer bedraagt dan 2 ha per bedrijf.
 - 2 de kassen aaneengesloten moeten worden gebouwd;
 - 3 vooraf advies wordt ingewonnen bij onafhankelijk agrarisch deskundige.
- b het bepaalde in lid 6.2.1 onder b sub 2 voor het vergroten van de oppervlakte aan agrarische hulpgebouwen indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de bereikbaarheid van de gronden vanaf het bouwvlak, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de hulpgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m² per bedrijf en vooraf advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige.
- c het bepaalde in lid 6.2.3 onder b voor het bouwen van torensilo's tot een hoogte van 25 m, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De vrijstelling is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
 - 2 Er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige.
 - 3 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling dient het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden door het verlenen van de vrijstelling niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast, de inpasbaarheid in het landschap en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
 - 4 Vrijstellingen in afwijking van het advies kunnen slechts worden verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' te wijzigen:

- a ten behoeve van vergroting van het op de plankaart aangegeven bouwvlak en/of oppervlakte aan gebouwen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De gezamenlijke oppervlakte van het bij het agrarisch bedrijf behorende bouwvlak mag na wijziging niet groter zijn dan 1,5 ha.
 - 2 De toename van het gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 20% van het op de plankaart aangegeven toegestane oppervlakte.
 - 3 De vergroting moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij ter beoordeling daarvan schriftelijk advies wordt ingewonnen van een onafhankelijk agrarisch deskundige.
 - 4 Op grond van deze wijziging mogen geen woningen worden gebouwd.
 - 5 De gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - 6 Alvorens te beslissen omtrent de wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- b ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien het agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, ten behoeve van de vestiging kleinschalige bedrijven en/of kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Hergebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen die zijn gesitueerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
 - 2 Het hergebruik mag geen verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die de omgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen.
 - 3 Het hergebruik dient aanvaardbaar te zijn in milieuhygiënisch opzicht, waarbij alleen niet-industriële bedrijven zijn toegestaan passend in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften gevoegde en daarvan deelsluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).
 - 4 Het hergebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven alsmede voor omliggende woningen.
 - 5 Alvorens te beslissen omtrent de wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of een onafhankelijk aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

- c ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien een agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, naar de bestemming woondoeleinden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1 nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert;
 - 2 het aantal woningen mag na wijziging niet meer dan 3 bedragen, waarbij geldt dat voor elke woning 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen is gesloopt en deze gebouwen zijn gebouwd voor 1 januari 2003;
 - 3 op het perceel dient alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt, met uitzondering van bebouwing die op de plankaart is aangeduid als 'gemeentelijk monument' of 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
 - 4 de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet in woondoeleinden, deze woning telt mee voor het totale aantal toegestane woningen;
 - 5 Er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende agrarische bedrijven.
 - 6 Alvorens te beslissen omtrent de wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B)

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a niet-agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in onderstaande tabel;

adres	soort niet-agrarisch bedrijf
Rottekade 9, 9a en 9b	opslag en handel caravans en aanverwante detailhandel
Rottekade 11a	hoveniersbedrijf en aanverwante detailhandel
Zuideinde 9	handel in motorvoertuigen en bijbehorende onderdelen
Zuideinde 10	transportbedrijf

- b ondergeschikte productiegebonden detailhandel;
c bestaande bedrijfswoningen;
d opslag en stalling;
e tuinen, erven en verhardingen;
f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b De gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven oppervlakte.
c Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bedrijven worden gebouwd.
d Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één bedrijf toegestaan.
e Nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d De goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mag niet meer dan 6 m bedragen.
e De (nok)hoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mag niet meer dan 10 m bedragen.
f De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 650 m³ bedragen. Indien de bestaande inhoud reeds meer dan 650 m³ bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud.
g Voor aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen ten dienste van de woonfunctie gelden de volgende bepalingen:
- De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

7.3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, die niet voorkomt in de tabel onder lid 7.1, met dien verstande dat de bedrijvigheid voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen:

- a ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak van een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De totale omvang van het bouwvlak mag niet meer dan 20% worden vergroot.
 - 2 De uitbreiding van het bouwvlak moet noodzakelijk zijn in verband met de continuïteit van het bedrijf.
 - 3 Een goede landschappelijke inpassing dient verzekerd te zijn, waartoe een beplantingsplan dient te worden overgelegd.
 - 4 Alvorens te beslissen omtrent de wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- b ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien een het niet-agrarische bedrijf niet langer een bedrijfsmatige functie kan vervullen naar de bestemming woondoeleinden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende agrarische bedrijven.
 - 2 Het aantal woningen mag worden vergroot tot niet meer dan 2 woningen per perceel, indien na wijziging in totaal niet meer dan 1.500 m³ aan bebouwing op het bouwperceel aanwezig is.

Artikel 8 Jachthaven (J)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Jachthaven' (J) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a dagrecreatieve doeleinden met daarbijbehorende voorzieningen in de vorm van een jachthaven;
- b bestaande bedrijfswoning;
- c aan de recreatieve voorzieningen ondergeschikte detailhandel;
- d aan de recreatieve voorzieningen ondergeschikte horeca;
- e paden, wegen en verhardingen;
- f speelvoorzieningen;
- g parkeervoorzieningen;
- h groenvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- b De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven oppervlakte.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.
- e Nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, waarbij de bestaande afmetingen niet mogen worden vergroot.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 6 m.

Artikel 9 Woondoeleinden (W)

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- e de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'cultuur-historisch waardevolle bebouwing' aangegeven gebouwen.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- b Bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande woning.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- d De inhoud mag niet meer dan 650 m³ bedragen. Indien de bestaande inhoud reeds meer dan 650 m³ bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. Indien de bestaande goothoogte reeds meer dan 5 m bedraagt, geldt deze bestaande goothoogte als de maximum toegestane goothoogte.
- g De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.

9.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voor-gevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m².
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f Het bebouwingspercentage

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

9.3 Gebruiksvoorschriften

- 1 Onder strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 22 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de woning en aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf en/of van detailhandel.
- 2 In een woning en de daarbij behorende bijgebouwen mag een aan-huis-verbonden beroep worden uitgeoefend, met dien verstande dat:
 - a de oppervlakte die voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep wordt gebruikt, niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van de totale vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen bedraagt;
 - b er geen aantasting mag plaatsvinden van de kwaliteit van het aangrenzende woonmilieu;
 - c door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
 - d het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen;
 - e degenen die de bedoelde activiteit uitvoert tevens op hetzelfde bouwperceel woont;
 - f geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur.

9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de op de plankaart als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bebouwing en/of de omgeving van de op de plankaart als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bebouwing.

9.5 Vrijstelling van bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 9.2.1 onder b voor de situering van de woning bij vervangende nieuwbouw op een nadere locaties binnen de bestemming indien dit noodzakelijk is in verband met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning;
- b alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling zoals bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het verlenen van de vrijstelling niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden;
- c vrijstelling in afwijking van het advies kan slechts worden verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 10 Water (WA)

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Water (WA)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
- b waterstaatkundige doeleinden waaronder voorzieningen voor vaarwater;
- c bijzondere waarden van de oevers en oeverbeplanting;
- d groenvoorzieningen;
- e voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en steigers;
- f extensief recreatief medegebruik met daarbijbehorende voorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,1 m ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het maaiveld.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Water' ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' op de plankaart te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een roeibaan met bijbehorende voorzieningen met een direct er naast gelegen weg en natuur, met dien verstande dat:

- 1 ten behoeve van de roeibaan voorzieningen zoals een botenhuis, kleedruimten, kantine, opslagruimten, tribunes, start- en finishtorens gerealiseerd dienen te worden;
- 2 de hoogte van de start en finishtorens niet meer dan 15 m mag bedragen;
- 3 de hoogte van het botenhuis niet meer dan 10 m mag bedragen;
- 4 de hoogte van overige gebouwen niet meer dan 6 m mag bedragen;
- 5 de diepte van de roeibaan ten minste 3,5 m dient te bedragen;
- 6 de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, niet onevenredig mogen worden aangetast.
- 3 alvorens te beslissen omtrent de wijziging burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Hoofdwatergang (HW)

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Hoofdwatergang (HW)' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor wateraanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en voorzieningen voor waterkering.

11.2 Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden (V)

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b straatmeubilair;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

Artikel 13 Groendoeleinden (G)

13.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Groendoeleinden' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijk en natuurwaarden;
- b paden en wegen;
- c straatmeubilair;
- d speelvoorzieningen;
- e water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f extensief recreatief medegebruik met daarbijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwvoorschriften

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De (nok)hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De (nok)hoogte van straatverlichting mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,1 m ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het maaiveld.

Artikel 14 Primair waterkering (dubbelbestemming)

14.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Primair waterkering (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de dijk en het dijklichaam met de daarbijbehorende waterkerende functie.

14.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de gronden binnen deze bestemming 'Primair waterkering (dubbelbestemming)' geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder aflatconstructies.

14.3 Vrijstelling van bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het gestelde onder 14.2 vrijstelling verlenen voor het bouwen van bouwwerken, zoals toegestaan in overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a de waterkerende functie van de dijk niet onevenredig mag worden aangetast;
- b de bepalingen van overige bestemmingen onverkort van toepassing zijn;
- c de beheerder van de waterkering is gehoord.

14.4 Aanlegvoorschriften

14.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het afgraven of ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verwijderen, ontgraven en vergraven van dijken en taluds;
- c het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen;
- d het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- e de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d voorzover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of ontheffing is verleend en/of waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de in het gebied aanwezige landschappelijke of natuurwaarden in voldoende mate in acht zijn genomen.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk.

14.4.4 Advies

- a Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.
- b Aanlegvergunning in afwijking van het advies kunnen slechts worden verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 15 Leidingen (dubbelbestemming)

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Leidingen (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de op de plankaart aangeduide:
 - 1 ondergrondse gasleiding met een strook van 5 m ter weerszijden;
 - 2 ondergrondse rioolpersleiding met een strook van 3 m ter weerszijden;
 - 3 ondergrondse duinwatertransportleiding met een strook van 3 m ter weerszijden;
 - 4 bovengrondse hoogspanningsleidingen met een strook van 36 m ter weerszijden;
- b groenvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwvoorschriften

16.2.1 Ondergrondse leidingen

In afwijking van het elders in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming 'Leidingen (dubbelbestemming)' begrepen gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht die zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse watertransportleidingen en gasleidingen.

15.2.2 Bovengrondse leidingen

In afwijking van het elders in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze dubbelbestemming 'Leidingen (dubbelbestemming)' begrepen gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, zoals hoogspanningsmasten. Voor de hoogspanningsmasten geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 55 m.

15.3 Vrijstelling van bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- a geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de ondergrondse en bovengrondse leidingen; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerder.

15.4 Aanlegvoorschriften

15.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en andere houtige gewassen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgrondingen of ophoging;
- c het verrichten van grondroeractiviteiten, b.v. het aanbrengen van rioleringen , kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit en ploegwerk;
- d diepploegen;
- e het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen van waterlopen of het vergaven , verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d voorzover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of ontheffing is verleend en/of waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de in het gebied aanwezige landschappelijke of natuurwaarden in voldoende mate in acht zijn genomen.

15.4.3 Toelaatbaarheid

- a Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van de energievoorziening is gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 15.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.
- c Een aanlegvergunning in afwijking van het advies kan slechts worden verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

HOOFDSTUK III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, oppervlakten en percentages;
- b van de voorschriften en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ zal bedragen;
 - 2 de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- d het bepaalde ten aanzien van de maximale (nok)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (nok)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zal bedragen;
 - 2 de (nok)hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (nok)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 19 Algemene wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 2' het bestemmingplan te wijzigen ten behoeve van recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat:
- 1 de recreatieve voorzieningen alleen toegestaan zijn in het kader van een goed recreatiebeheer van het gebied, waarover advies ingewonnen dient te worden bij het Recreatieschap;
 - 2 verblijfs- of dagrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan voorzover qua aard, schaal en omvang passend binnen de omgeving;
 - 3 de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - 4 de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m;
 - 5 de bebouwde oppervlakte van enig op te richten of aan te leggen recreatieve voorziening niet meer zal bedragen dan 500 m²;
 - 6 de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 7 de wijziging geen onevenredige toename van de verkeers- dan wel parkeerdruk tot gevolg zal hebben;
 - 8 er dient te worden voldaan aan de eisen die worden gesteld inzake luchtkwaliteit, geluidshinder, milieubeheer en externe veiligheid;
 - 9 alvorens te beslissen omtrent de wijziging, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 3' het bestemmingplan te wijzigen ten behoeve van de bouw en/of aanleg van extensieve dagrecreatieve voorzieningen, zoals wandelen, fietsen, picknicken en dergelijke, met dien verstande dat:
- 1 de recreatieve voorzieningen alleen toegestaan zijn in het kader van een goed recreatiebeheer van het gebied, waarover advies ingewonnen dient te worden het Recreatieschap;
 - 2 de voorzieningen qua aard, invloed, omvang en volume dienen te passen in de directe omgeving;
 - 3 de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 4 alvorens te beslissen omtrent de wijziging, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de aanleg van nieuwe wegen voor gemotoriseerd verkeer voor de bereikbaarheid van de te ontwikkelen gebieden, met dien verstande dat:
- 1 de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, niet onevenredig worden aangetast;
 - 2 de aanleg van een weg geen milieuhygiënische belemmering vormt voor omliggende functies;

- 3 alvorens te beslissen omtrent de wijziging, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 20 Procedureregeling

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van vrijstelling ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 21 Algemene gebruiksbe­paling

21.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

21.2 Strijdige gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in lid 21.1, wordt in elk geval verstaan:

- a het gebruik van de gronden dat een verslechtering of ver­storing van de natuurwaarden, in het bijzonder de waarden van de gronden als broedgebied voor de purperreiger zoals aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn, tot gevolg heeft;
- b het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

21.3 Vrijstelling gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 21.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Overgangsbepalingen

22.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

22.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 22.1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 22.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

22.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit bestemmingsplan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

22.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

22.4.1

Lid 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.4.2

Lid 22.3 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 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 4, lid 4.3.1;
- artikel 5, lid 5.3.1;
- artikel 6, lid 6.3.1;
- artikel 14, lid 14.4.1;
- artikel 15, lid 15.4.1;
- artikel 21, lid 21.1;
- artikel 22, lid 22.3, onder b;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Voorschriften van het bestemmingsplan Eendragtspolder van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle’.

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			
505	0	Benzineservicestations:													
505	2	- zonder LPG	30	0	30			30	3	1	30	2	B		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel A	Begripsbepalingen	1
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	2
Artikel B	Herziening van de voorschriften	2
HOOFDSTUK III	ALGEMENE BEPALINGEN	5
Artikel C	Slotbepaling	5

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel A Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder **het plan** :

Het plan omvat de plankaart met nummer TEK01-ZEV00002-01C, bijbehorende legenda en de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Eendragtspolder, herziening ex artikel 30 WRO' van de gemeente Zevenhuizen - Moerkapelle.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Eendragtspolder' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Zevenhuizen - Moerkapelle op 13 december 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 4 juli 2006, worden herzien zoals hierna beschreven.

De plankaart van het bestemmingsplan 'Eendragtspolder' wordt herzien, zoals weergegeven op de bij dit plan behorende plankaart. Op de plankaart zoals deze wordt herzien, alsmede de plankaart van het bestemmingsplan 'Eendragtspolder' zijn de voorschriften van het bestemmingsplannen 'Eendragtspolder' zoals herzien in deze herziening onverkort van toepassing.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel B Herziening van de voorschriften

De voorschriften worden als volgt herzien:

- I **Aan artikel 5 'Natuur' lid 5.4 wordt, onder vernummering van de bestaande tekst tot sub a, toegevoegd:**
 - b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensieve recreatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen.
 - 2 De hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 3 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het verlenen van de vrijstelling niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
 - 4 Vrijstelling in afwijking van het advies kan slechts worden verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- II **Artikel 6 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' lid 6.2.1 onder b sub 2 en 3 vervallen.**
- III **Artikel 6 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' lid 6.5 sub b vervalt, onder vernummering van sub c naar sub b.**
- IV **Artikel 6 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' lid 6.6 sub c wordt vervangen door:**
 - c ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien een agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, naar de bestemming woondoeleinden voor de bouw van extra woningen (ruimte-voor-ruimte woningen van maximaal 650 m³), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert.
 - 2 Er mag geen aantasting plaatsvinden van de bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden plaatsvinden.
 - 3 Het totaal aantal woningen mag na wijziging niet meer dan 4 bedragen, waarbij geldt dat voor elke woning 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen is gesloopt en deze gebouwen zijn gebouwd voor 1 januari 2003.
 - 4 Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1.000 m² kassen te worden gesloopt.

- 5 Per 1000 m² sloop aan kassen bovenop de in sub 3 genoemde bebouwing, mag de gezamenlijke inhoud aan woningen worden vermeerderd met 100 m³, waarbij het maximum van 650 m³ per woning mag worden overschreden.
- 6 Op het perceel dient alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt, met uitzondering van bebouwing die op de plankaart is aangeduid als 'gemeentelijk monument' of 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.
- 7 De bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet in woondoel-einden, deze woning telt mee voor het totale aantal toegestane woningen.
- 8 Er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende agrarische bedrijven.
- 9 Alvorens te beslissen omtrent de wijziging winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

V De in artikel 7 'Bedrijfsdoeleinden' lid 7.4 onder a sub 1 genoemde 20% wordt vervangen door 10%.

VI Artikel 7 'Bedrijfsdoeleinden' lid 7.4 onder b wordt vervangen door:

- b ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien een het niet-agrarische bedrijf niet langer een bedrijfsmatige functie kan vervullen naar de bestemming woondoel-einden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De wijziging mag uitsluitend bestrekking hebben op de bestaande bedrijfswoning(en) van het bedrijf.
 - 2 Er mogen als gevolg van de wijziging geen (milieuhygiënische) belemmeringen ontstaan met betrekking tot het functioneren van omliggende agrarische bedrijven.

VII Aan artikel 13 'Groendoeleinden' wordt toegevoegd lid 13.3:

13.3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensieve recreatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen.
- b De hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door het verlenen van de vrijstelling niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.
- d Vrijstelling in afwijking van het advies kan slechts worden verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

VIII In artikel 19 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' wordt lid a aanhef vervangen door:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 2' het bestemmingplan te wijzigen ten behoeve van een bestemming voor recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat:

IX In artikel 19 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' wordt lid a sub 2 vervangen door:

- 2 verblijfs- of dagrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van recreatiewoningen, zijn toegestaan voorzover qua aard, schaal en omvang passend binnen de omgeving;

X In artikel 19 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' wordt aan lid a toegevoegd sub 10:

- 10 de afstand van geluidsgevoelige bebouwing, met uitzondering van dienstwoningen, tot de Middelweg bedraagt niet minder dan 130 m.

XI Artikel 19 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' lid b vervalt.

XII Artikel 19 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' lid c wordt vernummerd tot lid b en vervangen door:

- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Verkeersdoeleinden' ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 3' voor de aanleg van nieuwe wegen voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de bereikbaarheid van de te ontwikkelen gebieden, met dien verstande dat:
 - 1 de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, niet onevenredig worden aangetast;
 - 2 de aanleg van een weg geen milieuhygiënische belemmering vormt voor omliggende functies;
 - 3 alvorens te beslissen omtrent de wijziging, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwaarden door de wijziging niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel C Slotbepaling

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam 'Eendragts-polder, herziening ex artikel 30 WRO' van de gemeente Zevenhuizen - Moerkapelle.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle in haar openbare vergadering van 18 september 2007.

De griffier,

H. Sterken.

De voorzitter,

mr. J.C.G. Fijen.

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 30 Nov. 2007
nr. PZH- 2007-662034