

Voorschriften

Gemeente Ouderkerk

Bestemmingsplan

“Kattendijk”

Inhoudsopgave voorschriften Blz.

Paragraaf I	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	5
Paragraaf II	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	6
Artikel 3.	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	6
Paragraaf III	Bestemmingsbepalingen	10
Artikel 4.	Agrarisch – 1 (A-1)	10
Artikel 5.	Agrarisch – 2 (A-2)	14
Artikel 6.	Bedrijf – 1 (B-1)	18
Artikel 7.	Bedrijf – 2 (B-2)	20
Artikel 8.	Groen (G)	22
Artikel 9.	Natuur (N)	23
Artikel 10.	Sport (S)	25
Artikel 11.	Verkeer (V)	26
Artikel 12.	Water – 1 (WA-1)	27
Artikel 13.	Water – 2 (WA-2)	28
Artikel 14.	Wonen (W)	29
Artikel 15.	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	32
Artikel 16.	Leidingenzone (dubbelbestemming)	33
Artikel 17.	Oeverzone (dubbelbestemming)	34
Artikel 18.	Waterkering (dubbelbestemming)	35
Artikel 19.	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	36
Paragraaf IV	Algemene bepalingen	37
Artikel 20.	Antidubbeltelbepaling	37
Artikel 21.	Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen langs water	38
Artikel 22.	Algemene gebruiksbe­palingen	39
Artikel 23.	Algemene vrijstellingsbepalingen	40
Artikel 23.	Algemene wijzigingsbepalingen	41
Paragraaf V	Overgangs- en slotbepalingen	42
Artikel 24.	Strafbepaling	42
Artikel 25.	Overgangsbepalingen	43
Artikel 26.	Slotbepaling	44
Bijlagen		
1.	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
2.	Lijst van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wgh	

Paragraaf I Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan

Het bestemmingsplan "Kattendijk" van de gemeente Ouderkerk

2. De plankaart

De plankaart van het Bestemmingsplan "Kattendijk", bestaande uit de kaarten met het nummer: "bp_kd_03"

3. Aanduiding

Een symbool of combinatie van tekens op de plankaart.

4. Agrarisch bedrijf

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

5. Agrarisch bouwvlak

De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond rond een bestaand agrarisch bedrijf danwel een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf waarop de bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen kassen, dient te worden geconcentreerd.

6. Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een volwaardig agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouw-, weidebouwbedrijf, met uitzondering van fruitkwekerijen en tuinbouwbedrijven.

7. Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een op zichzelf staand, op de voortbrenging van agrarische producten gericht bedrijf, dat voor de bedrijfsvoering niet afhankelijk is van het producerend vermogen van de bodem.

8. Volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

9. Agrarisch nevenbedrijf

Een bedrijf, waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht door bewerking, verwerking of door opslag, vervoer of verhandeling van de producten, niet zijnde detailhandel, die in een agrarisch bedrijf zijn voortgebracht, zoals veevoederbedrijven, groothandelsbedrijven in agrarische producten, veilingen en grasdrogerijen.

10. Agrarisch- technisch hulpbedrijf

Een bedrijf, waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter levering van technische goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals bedrijven ter reparatie, onderhoud en exploitatie van landbouwmachines en/of werktuigen, waaronder begrepen loonbedrijven.

11. Agro-recreatie

Niet-agrarische activiteiten die plaatsvinden naast agrarische bedrijfsvoering, in het kader van de dynamische ontwikkeling van het landelijk gebied en ter versterking van de recreatieve functie van het buitengebied, en welke inzicht verschaffen in het wonen en werken op de boerderij.

12. Ambachtelijk bedrijf

Bedrijvigheid, die voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, het vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen, die voornamelijk ter plaatse zijn vervaardigd ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

13. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

14. Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

15. Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

16. Bouwen

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

17. Bouwgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

18. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

19. Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

20. Bouwvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

21. Bouwwerk

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

22. Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

23. Bedrijfsmatige activiteiten

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, geen zakelijke dienstverlening zijnde, en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van bedrijfsactiviteiten in de woning en bijbehorende bebouwing kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

24. Boerderijverkoop

Detailhandel waarbij alleen de verkoop is toegestaan van boerderijproducten, streekproducten en ambachtelijk geproduceerde producten.

25. Bijgebouw

Een gebouw, behorende bij een woning op het zelfde bouwperceel al dan niet aan die woning gebouwd, zoals een berging, hobbyruimte, plantenkas, huisdierenverblijf, garagebox of uitbreiding van de woning.

26. Cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

27. Detailhandel

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

28. Erf

Een open en aaneengesloten stuk grond behorend bij één of meer hoofdgebouwen dat geheel of grotendeels onverhard is en dient als particuliere buitenruimte met de daarbij behorende begroeiing.

29. Gebouw

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

30. Gebruiken

Gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.

31. Horecabedrijf

Het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurantbedrijf of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

32. Intensieve veehouderij

Het houden van aantallen slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren die vijftig of meer dan vijftig mestvarkeneenheden vertegenwoordigen in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

33. Karakteristieke bebouwing

Bebouwing met bijzondere kenmerken, welke kunnen zijn gelegen in de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels.

34. Kas

Een agrarisch bedrijfsgebouw van overwegend glas of ander lichtdoorlatend materiaal danwel een constructie welke gevormd wordt door boogvormen met synthetische afdekmiddelen, met een hoogte van 1 m of meer, ten opzichte van het aangrenzende maaiveld, gericht op het telen of kweken van gewassen.

35. Kleinschalige horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van niet- en zwak-alcoholische dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, voor groepen van ten hoogste 50 personen.

36. Landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

37. (Mest)bassin

Een reservoir voor de opslag van dunne mest in de vorm van een foliebassin of mestsilo.

38. Paardenbak

Een deel van een perceel dat wordt gebruikt voor de dressuur van paarden en dat als zodanig is ingericht, met dien verstande dat op dit deel van het perceel geen gebouwen aanwezig zijn.

39. Peil

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg, ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het bestaande afgewerkte maaiveld, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, ter plaatse van die hoofdtoegang;
3. het Nieuw Amsterdams Peil (NAP) indien het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen in of op de grens van het water.

40. Recreatief medegebruik

Die vormen van recreatie, welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

41. Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

42. Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

43. Verblijfsdoeleinden

Gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

44. Verkeersruimte

Gebied binnen een bestemming, uitsluitend bedoeld voor het opstellen van voertuigen en verkeerscirculatie.

45. Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

46. Vrij beroep

Een beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

47. Woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. Afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend of nog te bouwen gebouw.

2. Bebouwingspercentage

Totale oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwperceel.

3. Bouwhoogte van een bouwwerk

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

4. Breedte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren.

5. Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

6. Goothoogte van een bouwwerk

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

7. Inhoud van een gebouw

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.

Indien tussen de begane grond vloer en het aansluitend afgewerkt terrein een ruimte aanwezig is, wordt deze ruimte in de inhoudsberekening betrokken.

8. Oppervlakte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Paragraaf II Algemene beschrijving in hoofdlijnen

Artikel 3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

3.1 Doelstellingen voor het bebouwingslint

Algemeen

- behoud en herstel waardevol landschappelijk en stedenbouwkundig patroon;
- behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden;
- duurzame beheermogelijkheden voor agrarische bedrijven;
- in ruimtelijke en functionele zin aanvaardbare hergebruiksmogelijkheden voor voormalige agrarische bebouwing;
- beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijvigheid in het lint;
- behoud cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Agrarisch

Als gevolg van het Veenweidepact zal het omvormen van agrarische gronden naar 'natte' natuur steeds meer vorm gaan krijgen. Bestaande agrarische bedrijven krijgen binnen de milieuhygiënische normstelling enige mogelijkheden voor een adequate bedrijfsvoering. Hierbij is van belang dat het gemeentelijk beleid er op gericht is geen grote ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan melkveehouderijbedrijven. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is binnen de geformuleerde randvoorwaarden niet mogelijk. Aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken agrarische bedrijfsbebouwing mag beperkt voor andere doeleinden worden gebruikt.

Bedrijf

Vanwege de nabijheid van woningen krijgen milieuhinderlijke bedrijven, die gelegen zijn in het lint, beperkte uitbreidingsruimte. Het bedrijventerrein nabij Gouderak behouden en bieden van noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Tegengaan van toename van milieuhinder en indien mogelijk streven naar een afname van milieuhinder. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Natuur

Ten oosten van het bedrijventerrein nabij Gouderak zal gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

Wonen

Uitbreiding van de woonbebouwing is met name door het plaatselijk al sterk verdichte karakter van het lint ongewenst. Nieuwe burgerwoningen in het plangebied zijn niet toegestaan. Gestreefd wordt naar een duurzame situatie voor de huidige aanwezige woningvoorraad en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Landschap/stedenbouwkundig patroon

De gevarieerde verschijningsvorm van het lint hangt voor een belangrijk deel samen met de menging van functies in het gebied. Als gevolg hiervan dienen specifieke landschappelijke waarden, doorzichten over het open veenweidegebied en herkenbare karakteristieke verkavelingspatronen te worden beschermd.

3.2 Doelstellingen voor de zellingen

Algemeen

- het bieden van noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid binnen de randvoorwaarden van milieu;
- bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van natuur- en landschap ter plaatse van de Geitenwei en de zelling bedrijventerrein/sportveld;

Bedrijf

- op de zelling bedrijventerrein/sportveld zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan;
- duurzaam behoud van bedrijvigheid door het bieden van noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- tegengaan van toename van milieuhinder en streven naar geleidelijk afname;
- duurzame verbetering en versterking van visueel ruimtelijke karakteristiek.

Natuur

- realisatie van natuurontwikkelingsdoelstellingen door daar waar mogelijk milieuvriendelijke oevers te creëren;
- ter plaatse van de Geitenwei en het westelijk gedeelte van de zelling;
- bedrijventerrein/sportveld zal gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden;
- ontwikkeling van aanwezige ecologische potenties ter plaatse van de oeverzone.

Wonen

Duurzaam behoud van de woonfunctie op de zelling nabij de Geitenwei.

Landschap/stedenbouwkundig patroon

Gestreefd wordt bovendien naar verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek met aandacht voor het materiaalgebruik en de erfafscheidingen.

3.3 Sport

Uitgaande van de draagkracht van het gebied zal het beoefenen van sportactiviteiten worden bevorderd. Dit heeft betrekking op de aanwezige voorzieningen zoals de tennis- en voetbalvereniging.

3.4 Water

Uitgangspunt bij het beleid met betrekking tot watergangen en waterlopen is integratie van belangen; naast aspecten met betrekking tot waterhuishouding en landbouw, waarbij extra aandacht dient te worden besteed aan het waterpeil in relatie tot de melkveehouderij dienen ook die van recreatie en natuur en landschap in de beschouwing te worden betrokken. Een meer natuurlijk waterpeil zal worden nagestreefd. Het bestaande slotenpatroon dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

3.5 Verkeer

Wegen voorkomend op de wegenlegger zijn in het plan opgenomen. Doelstelling is het in stand houden van een adequaat en veilig functionerend stelsel van wegen en paden. Er wordt naar gestreefd het ontsluitingsstelsel te doen gebruiken door bestemmingsgericht verkeer. Eén en ander brengt met zich mee dat de wegen welke geen bovenlokale of lokale verbindingfunctie hebben in principe gereserveerd worden voor bedienings- en langzaamverkeer, zoals landbouw en recreatie.

3.6 Monumenten en cultuurhistorie

Monumentale en beeldbepalende panden in het gebied dienen te worden behouden. De MIP-inventarisatie en de Rijksmonumentenlijst zijn hiervoor richtinggevend. Het toetsen van bouwplannen dient mede gericht te zijn op handhaving c.q. herstel van monumentale en beeldbepalende panden, bouwstijlen en/of karakteristieken. Het horen van de monumentencommissie van de Stichting Dorp Stad en Land verdient hierbij aanbeveling. Belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied worden gevormd door de karakteristieke lintbebouwing langs de Kattendijk, het verkavelingspatroon, het slotenstelsel en de visuele openheid. Bescherming hiervan wordt nagestreefd door het ruimte bieden aan de landbouw als belangrijke functionele drager van het gebied, het bieden van (beperkte) mogelijkheden voor hergebruik van aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken agrarische bedrijfsbebouwing, het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor slootdemping en het bij natuurontwikkelingsplannen (herinrichting Krimpenerwaard) proberen aan te sluiten op cultuurhistorische waarden. Verder wordt gestreefd naar het scheppen van harmonie tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Functiewisseling van voormalige agrarische bebouwing kan onder voorwaarden bijdragen aan veiligstelling van waardevolle bebouwing.

3.7 Milieu en veiligheid

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in voorbereiding. Bij goedkeuring van deze wet zullen de bouwvergunning, de milieuvergunning en diverse vergunningen op basis van gemeentelijke verordeningen plaats gaan maken voor één integrale omgevingsvergunning. Tot dat moment streeft de gemeente naar coördinatie bij het verlenen van bouw- en aanlegvergunningen tussen de regelingen in het bestemmingsplan enerzijds en de regelingen voortvloeiend uit de milieuwetgeving anderzijds. Centrale uitgangspunten zijn het handhaven en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van het leefmilieu met het oog op de leefbaarheid en duurzame ontwikkeling. Met name de Wet milieubeheer speelt daarbij een belangrijke rol. Het treffen van voorzieningen om schadelijke invloeden van de productievoering te beperken verdienen daarbij de aandacht.

3.8 Ontwikkelingsstrategieën

Win-win situaties

Gestreefd wordt naar het inzetten van ontwikkelingsmogelijkheden (uitbreidingsmogelijkheden) van wonen en agrarische en niet-agrarische bedrijven, alsmede functiewijzigingen van (voormalige) agrarische en niet-agrarische bedrijven, ten behoeve van enigerlei meerwaarde door:

- beperkte uitbreiding toe te staan onder randvoorwaarden van landschappelijke opwaardering van het gehele bedrijfs- of wooncomplex;
- functiewijziging van gebouwen, waardoor verpaupering van gebouwen wordt voorkomen en landschappelijke kwaliteiten duurzaam worden behouden;
- toestaan van landschappelijk en stedenbouwkundig ongewenste uitbreiding, onder de voorwaarde dat de cumulatieve 'hinder' voor aanliggende bebouwing afneemt;
- verplaatsing van kritieke bedrijfsonderdelen weg van de omringende bebouwing;
- verbeterde positionering van terreinontsluitingen.

Compensatie

Gestreefd wordt naar compensatie van verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden door:

- bedrijfsuitbreidingen zo vorm te geven dat ondanks de bewerkstelligde verdichting, strategische zichtassen op Hollandsche IJssel en naar het binnendijkse gebied vrijkomen;
- verdichting en verlies van ecologische waarden te compenseren door het 'vrijmaken' of 'landschappelijk ontwikkelen' van delen van het lint.

Uitbreidingsprincipes

De volgende algemene uitbreidingsprincipes dienen bij ontwikkelingen als hoofdlijnen van beleid te worden beschouwd:

- openhouden en indien mogelijk creëren van zichtlijnen naar Hollandsche IJssel en/of veenweidegebied;
- visuele homogeniteit binnen afzonderlijke zellingen: maatgeving, materiaalgebruik, rooilijn.

3.9 Handhaving

Handhaving is het door communicatie, stimulering en toezicht bewerkstelligen en zonodig met bestuurlijke, strafrechtelijke of civielrechtelijke middelen afdwingen, dat de gestelde regels worden nageleefd. Het gemeentebestuur streeft naar een effectieve handhavingspraktijk door het tijdig, consequent en gericht inzetten van voornoemde handhavingsinstrumenten.

Preventieve handhaving

Tot de preventieve handhaving wordt gerekend:

- communicatie (voorlichting, overleg en participatie);
- stimulering (ontwikkelingsmogelijkheden, snelle vergunningsverlening (één-loketfunctie, win-winsituaties en subsidies);
- toezicht (éénduidige regelgeving, snelle controle na vergunningsverlening).

Repressieve handhaving

Onder repressieve handhaving wordt verstaan het toepassen van:

- administratiefrechtelijke sancties;
- strafrechtelijke sancties;
- privaatrechtelijke middelen.

3.10 Toetsing

Bij het toetsen van bouwplannen, het verlenen van vrijstellingen, het verlenen van aanlegvergunningen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders zich laten bijstaan door deskundigen.

Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Artikel 4. Agrarisch – 1 (A-1)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarisch – 1" (A-1) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsdoeleinden in de vorm van volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
- b. verkeersdoeleinden in de vorm van (agrarische) ontsluitingswegen, alsmede parkeervoorzieningen;
- c. watergangen;
- d. een paardenbak gelegen binnen een agrarisch bouwvlak,

met dien verstande dat:

- e. de teelt van ruwvoedergewassen is toegestaan tot een maximum van 20% van de bij een bedrijf behorende gronden;
- f. intensieve veehouderij niet is toegestaan behoudens dat, voor zover ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan, bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit mag worden gehandhaafd;

alsmede voor:

- g. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw);
- h. een loonwerkersbedrijf ter plaatse van de aanduiding "loonwerkersbedrijf" (lw);
- i. het behoud en herstel van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke bebouwing" (kb);
- j. het behoud en herstel van een rijksmonument ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" (rm);
- k. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Leidingenzone" en "Waterkering" met inachtneming van de artikelen 15, 16 en 18 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Agrarisch – 1" samenvallen.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Agrarisch – 1" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de agrarische bedrijfsbebouwing waaronder begrepen sleufsilos, kuilplaten en (mest)bassins en waaronder niet begrepen kassen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, waarbij de afstand tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 10 m mag bedragen;
- b. bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij niet is toegestaan met uitzondering van ten tijden van de ter inzage legging van het ontwerp van plan aanwezige bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij;
- c. de goothoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, ten hoogste 12 m mag bedragen;
- e. per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) op de plankaart;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 650 m³ behoudens dat indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud had, deze inhoud als zodanig is toegestaan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende kassen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen, bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- i. alvorens gebouwd wordt op gronden op de plankaart nader aangeduid met "rijksmonument" (rm) wordt de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten gehoord;
- j. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen	3 m	6 m
bouwwerken voor mestopslag en windmolens	n.v.t.	6 m
silo's	n.v.t.	15 m
erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	2 m
vlaggenmast	n.v.t.	10 m
overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2 m

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm, de afmetingen, dakbeëindiging, kapvorm en bouwhoogte van de in artikel 4, lid 2 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- het behoud en herstel van karakteristieke bebouwing ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "karakteristieke bebouwing" voorkomt;
- milieuhygiënisch, verkeerskundig, ecologisch, landschappelijk, natuurwetenschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt, één en ander mede gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de ligging, alsmede de omvang van het bedrijf;
- het behoud van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- het behoud van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 voor de hoogte van hooibergen, silo's en windmolens en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot ten hoogste 25 m mits deze hoogte in het kader van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk is.

4.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 1 voor het gebruiken van gebouwen binnen het bouwvlak voor opslag van goederen en stalling, zoals caravan- en botenstalling, met inachtneming van het volgende:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van het betreffende agrarisch bedrijf mag, zolang van de vrijstelling gebruik wordt gemaakt, niet worden vergroot;
- het andere gebruik mag in maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing plaatsvinden;
- het andere gebruik brengt geen wijziging van de uitwendige hoofdvorm van de betreffende bebouwing met zich mee;
- het andere gebruik levert uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- het andere gebruik levert voor de omgeving geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige milieugevolgen op;
- het andere gebruik belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig en parkeren dient uitsluitend op de bij het betreffende bedrijf behorende gronden plaats te vinden;
- het andere gebruik mag geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen.

4.6 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- het aanleggen van een paardenbak met dien verstande dat de aanleg hiervan slechts toelaatbaar is indien deze in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is en, naast het bepaalde in artikel 4, lid 6 onder b, wordt voldaan aan de navolgende regels:

- de paardenbak dient gesitueerd te worden op een agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluitend op en in het verlengde hiervan. Verder dient het achter de hoofdgebouwen te liggen tenminste 20 m uit de rand van de weg en tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 - de omvang van een paardenbak mag ten hoogste bedragen 20 m x 40 m;
 - de hoogte van een hek rondom een paardenbak mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - het plaatsen van lichtmasten is niet toegestaan buiten een agrarisch bouwvlak;
 - indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, dient afschermdende beplanting te worden aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
 - de paardenbak dient voorzien te zijn van natuurlijk bodemmateriaal;
- b. de werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 4, lid 6 onder a, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Agrarisch - 1" geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het agrarisch bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een deel van de gronden aangewezen als "Wonen" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;
- b. elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het te verwijderen bouwvlak;
- c. de overige gebouwen niet zijnde woonruimten krijgen de aanduiding "voormalige agrarische bebouwing";
- d. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing;
- e. het aantal woningen binnen elk bouwvlak niet mag worden vergroot;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Agrarisch - 1" geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Bedrijf - 1". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het agrarisch bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een aaneengesloten deel of het geheel van de oppervlakte van de gronden aangewezen als "Bedrijf - 1" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. het bepaalde in artikel 6 "Bedrijf - 1" is van overeenkomstige toepassing;
- d. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
- e. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt en evenmin mogen daardoor in milieuhygiënisch opzicht blijvend minder gunstige gevolgen voor nabij gelegen woningen ontstaan;
- f. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
- g. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
- h. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen detailhandel inhouden of met zich meebrengen, behoudens detailhandel in ondergeschikte mate in het betreffende bedrijf en daaraan inherent;

- i. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredige grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden;
- j. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Agrarisch - 1" geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het agrarisch bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te wijzigen bouwvlak mag/mogen naast de bestaande bedrijfswoning:
 - ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
 - ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
 - ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;
- b. de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m² per perceel gesloopt worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;
- c. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een deel van de gronden aangewezen als "Wonen" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;
- d. elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het te verwijderen bouwvlak;
- e. de overige gebouwen niet zijnde woonruimten krijgen de aanduiding "voormalige agrarische bebouwing";
- f. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing;
- g. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- h. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- i. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Artikel 5. Agrarisch – 2 (A-2)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarisch – 2" (A-2) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- behoud en herstel van de natuur- en landschapswaarden;
- agrarische bedrijfsdoeleinden in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij - behorende bebouwing en voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- verkeersdoeleinden in de vorm van (agrarische) ontsluitingswegen;
- parkeervoorzieningen;
- watervaningen;

met dien verstande dat:

- de teelt van ruwvoedergewassen is toegestaan tot een maximum van 20% van de bij een bedrijf behorende gronden;
- intensieve veehouderij niet is toegestaan behoudens dat, voor zover ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan, bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit mag worden gehandhaafd;

alsmede voor:

- de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied" en "Waterkering" met inachtneming van de artikelen 15 en 18 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Agrarisch – 2" samenvallen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Agrarisch – 2" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- de agrarische bedrijfsbebouwing waaronder begrepen sleufsilo's, kuilplaten en (mest)bassins en waaronder niet begrepen kassen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, waarbij de afstand tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 10 m mag bedragen;
- bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij niet is toegestaan met uitzondering van ten tijden van de ter inzage legging van het ontwerp van plan aanwezige bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij;
- de goothoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, ten hoogste 12 m mag bedragen;
- per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) op de plankaart;
- de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 650 m³ behoudens dat indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud had, deze inhoud als zodanig is toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende kassen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen, bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- alvorens gebouwd wordt op gronden op de plankaart nader aangeduid met "rijksmonument" (rm) wordt de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten gehoord;
- de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen	3 m	6 m
bouwwerken voor mestopslag en windmolens	n.v.t.	6 m
silo's	n.v.t.	15 m
erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	2 m
vlaggenmast	n.v.t.	10 m

overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2 m

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm, de afmetingen, dakbeëindiging, kapvorm en bouwhoogte van de in artikel 5, lid 2 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- het behoud en herstel van karakteristieke bebouwing ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "karakteristieke bebouwing" voorkomt;
- milieuhygiënisch, verkeerskundig, ecologisch, landschappelijk, natuurwetenschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt, één en ander mede gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de ligging, alsmede de omvang van het bedrijf;
- het behoud van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- het behoud van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5, lid 2 voor de hoogte van silo's en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder wind(molens) turbines, tot ten hoogste 25 m mits deze hoogte in het kader van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk is.

5.5 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
- het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;
- het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- het aanleggen van een paardenbak met dien verstande dat de aanleg hiervan slechts toelaatbaar is indien deze in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is en, naast het bepaalde in artikel 5, lid 3, wordt voldaan aan de navolgende regels:
 - de paardenbak dient gesitueerd te worden op een agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluitend op en in het verlengde hiervan. Verder dient het achter de hoofdgebouwen te liggen tenminste 20 m uit de rand van de weg en tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 - de omvang van een paardenbak mag ten hoogste bedragen 20 m x 40 m;
 - de hoogte van een hek rondom een paardenbak mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - het plaatsen van lichtmasten is niet toegestaan buiten een agrarisch bouwvlak;
 - indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, dient afschermende beplanting te worden aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
 - de paardenbak dient voorzien te zijn van natuurlijk bodemmateriaal;
- Het bepaalde in artikel 5, lid 5 onder a is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden die passen in een normale agrarische bedrijfsuitvoering en op werken en werkzaamheden welke geschieden binnen een bouwvlak binnen de bestemming "Agrarisch - 2";
- De werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 5, lid 5 onder a, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

- i. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- j. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning horen burgemeester en wethouders een agrarisch deskundige. Indien wordt afgeweken van het advies van de agrarisch deskundige mag de aanlegvergunning slechts worden verleend na een schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Agrarisch - 2" geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een deel van de gronden aangewezen als "Wonen" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;
- b. elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het te verwijderen bouwvlak;
- c. de overige gebouwen niet zijnde woonruimten krijgen de aanduiding "voormalige agrarische bebouwing";
- d. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing;
- e. het aantal woningen binnen elk bouwvlak niet mag worden vergroot;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Agrarisch - 2" geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Bedrijf - 1". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een aaneengesloten deel of het geheel van de oppervlakte van de gronden aangewezen als "Bedrijf - 1" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. het bepaalde in artikel 6 "Bedrijf - 1" is van overeenkomstige toepassing;
- d. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
- e. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt en evenmin mogen daardoor in milieuhygiënisch opzicht blijvend minder gunstige gevolgen voor nabij gelegen woningen ontstaan;
- f. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
- g. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
- h. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen detailhandel inhouden of met zich meebrengen, behoudens detailhandel in ondergeschikte mate in het betreffende bedrijf en daaraan inherent;
- i. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredige grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden;
- j. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Agrarisch - 2" geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat

bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te wijzigen bouwvlak mag/mogen naast de bestaande bedrijfswoning:
 - ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
 - ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
 - ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;
- b. de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m² per perceel gesloopt worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;
- c. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een deel van de gronden aangewezen als "Wonen" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;
- d. elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het te verwijderen bouwvlak;
- e. de overige gebouwen niet zijnde woonruimten krijgen de aanduiding "voormalige agrarische bebouwing";
- f. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing;
- g. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- h. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- i. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Artikel 6. Bedrijf – 1 (B-1)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijf – 1" (B-1) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven of inrichtingen, welke niet zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, alsmede parkeervoorzieningen;
- c. watergangen;

met dien verstande dat:

- d. per bedrijfsperceel het kantooroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, tot ten hoogste 2000 m²;
- e. bedrijven die vallen onder de in bijlage 2 genoemde inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder niet zijn toegestaan;
- f. detailhandel niet is toegestaan, behoudens indien het detailhandel betreft die reeds bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

alsmede voor:

- g. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw);
- h. een wal ten behoeve van het laden en lossen van schepen ter plaatse van de aanduiding "laad- en loswal" (ll);
- i. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nu);
- j. opslag van riet ter plaatse van de aanduiding "opslag riet" (or);
- k. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Bedrijf – 1" samenvallen.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Bedrijf – 1" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, niet meer mogen bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, ten hoogste 10 m mag bedragen;
- d. per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) op de plankaart;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 650 m³ behoudens dat indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud had, deze inhoud als zodanig is toegestaan;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen, bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij de aanduiding "laad- en loswal" (ll) behorende opslag van goederen en stalling, zoals botenstalling niet meer mag bedragen dan 400 m²;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken niet meer mogen bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen	3 m	6 m
erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	2 m
overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
bouwwerken, zoals laad- en losinrichtingen	n.v.t.	3 m
technische installaties en overige andere bouwwerken	n.v.t.	10 m

6.3 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6, lid 1 ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens artikel 6, lid 1.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Bedrijf - 1" geen bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te wijzigen bouwvlak wordt een deel van de gronden aangewezen als "Wonen" en voorzover de gronden niet als "Wonen" worden aangewezen krijgen deze dezelfde bestemming als de omringende gronden;
- b. elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het te wijzigen bouwvlak
- c. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing;
- d. het aantal woningen binnen elk bebouwingsvlak mag niet worden vergroot;
- e. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

6.5 Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als "Bedrijf - 1" geen bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd. De hieronder aangegeven bepalingen dienen daarbij in acht genomen te worden:

- a. binnen het te wijzigen bouwvlak mag/mogen naast de bestaande bedrijfswoning:
 - ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
 - ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
 - ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
- b. de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m² per perceel gesloopt worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;
- c. vooraf dient vast te staan dat alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 "Wonen", als zodanig mogen worden aangemerkt;
- d. binnen het te wijzigen wordt een deel van de gronden aangewezen als "Wonen" en voorzover de gronden niet als "Wonen" worden aangewezen krijgen deze dezelfde bestemming als de omringende gronden;
- e. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing;
- f. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- g. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- h. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Artikel 7. Bedrijf – 2 (B-2)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijf – 2" (B-2) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1, 2, 3 en 4 alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven of inrichtingen, welke niet zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, volgens de op de plankaart aangegeven zonering:
 - (A): bedrijven in de milieucategorie 1 en 2;
 - (B): bedrijven in de milieucategorie 1, 2, en 3
 - (C): bedrijven in de milieucategorie 1, 2, 3 en 4.1;
- b. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, alsmede parkeervoorzieningen;
- c. watergangen;

met dien verstande dat:

- d. per bedrijfsperceel het kantooroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, tot ten hoogste 2000 m²;
- e. bedrijven die vallen onder de in bijlage 2 genoemde inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder niet zijn toegestaan;
- f. detailhandel niet is toegestaan, behoudens indien het detailhandel betreft die reeds bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

alsmede voor:

- g. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nu);
- h. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw);
- i. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Oeverzone", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 17, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Bedrijf – 2" samenvallen.

7.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Bedrijf – 2" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, niet meer mogen bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) op de plankaart;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 650 m³ behoudens dat indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud had, deze inhoud als zodanig is toegestaan;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- en uitbouwen, en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken niet meer mogen bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen	3 m	6 m
erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	2 m
overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
technische installaties en overige andere bouwwerken	n.v.t.	10 m

7.3 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7, lid 1 ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens artikel 7, lid 1.

Artikel 8. Groen (G)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groen" (G) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. bermen, kaden en talud;
- b. voet- en/of fietspaden;
- c. waterhuishouding;
- d. ontsluitingswegen voor de aanliggende percelen;
- e. extensief recreatief medegebruik;

met dien verstande dat:

- f. per aanliggend bouwperceel binnen de bestemming "Groen" ten hoogste één ontsluitingsweg is toegestaan;

alsmede voor:

- g. behoud en herstel van de visueel-ruimtelijke belevingswaarde van de rivier vanaf het water en de dijken, het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van de oevers en het gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers ter plaatse waar de bestemming "Groen" direct grenst aan de bestemming "Water - 1".
- h. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Leidingszone", "Oeverzone", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 16, 17, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Groen" samenvallen;

8.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Groen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt met uitzondering van damwanden, die uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen de dubbelbestemming "Oeverzone" met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering van de in artikel 8, lid 1 genoemde ontsluitingswegen indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met de verkeersveiligheid;
- b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:
 - de beeldkwaliteit van de rivier vanaf de dijken;
 - de inrichting van de oevers;
 - de bescherming van de oevers.

Artikel 9. Natuur (N)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Natuur" (N) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden;
- b. extensief agrarisch gebruik ten dienste van het natuurgebied;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. voet- en/of fietspaden;

alsmede voor:

- e. maximaal 4 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding "parkeren" (pa);
- f. behoud en herstel van de visueel-ruimtelijke belevingswaarde van de rivier vanaf het water en de dijken, het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van de oevers en het gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers ter plaatse waar de bestemming "Natuur" direct grenst aan de bestemming "Water - 1";
- g. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Leidingenzone", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 16, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Natuur" samenvallen.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Natuur" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt met uitzondering van damwanden, die uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen de dubbelbestemming "Oeverzone" met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

9.3 Aanlegvergunning

- a. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) door burgemeester en wethouders is verleend. Het is in ieder geval verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
 - het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm;
 - het aanleggen van boomgaarden;
 - het bebossen van gronden;
 - het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
 - het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- b. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 9, lid 2 onder a is slecht toelaatbaar indien door initiatiefnemer een rapport wordt overlegd waaruit blijkt dat geen archeologische waarden worden geschaad en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen;
- c. Het bepaalde in artikel 15, lid 2 onder a is niet van toepassing op:
 - normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de bescherming van archeologische waarden van niet ingrijpende betekenis zijn;
- d. Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 15, lid 2 onder a, wordt door burgemeester en wethouders aan Gedeputeerde Staten schriftelijk advies ingewonnen;

- e. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9, lid 2 voor het plaatsen van nazorgunit ten behoeve van saneringswerkzaamheden met dien verstande dat:

na uitvoering van saneringswerkzaamheden de nazorgunit zal worden verwijderd;

de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;

- a. de oppervlakte van het gebouw niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van het gebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, zij advies inwinnen van Rijkswaterstaat.

Artikel 10. Sport (S)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Sport" (S) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen en verhardingen;
- c. aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte horeca;
- d. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- e. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Sport" samenvallen.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Sport" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mogen bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. overkappingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
- e. de hoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 15 m;
- f. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4m.

Artikel 11. Verkeer (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeer" (V) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
- b. groenvoorzieningen en bermen;
- c. straatmeubilair, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen;

alsmede voor:

- d. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Leidingenzone", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 16, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Verkeer" samenvallen.

11.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Verkeer" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair van de wegen en de paden ten hoogste 8 m bedraagt;
- b. abri's, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten, met dien verstande dat:
 - de goothoogte van de abri's ten hoogste 3 m bedraagt;
 - de oppervlakte per abri ten hoogste 10 m² bedraagt.

Artikel 12. Water – 1 (WA-1)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water – 1" (WA-1) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. de geleiding en beveiliging van de scheepvaart;
- b. watergangen, oevers en taluds;
- c. waterhuishouding;
- d. met de daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen;

alsmede voor:

- e. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Leidingenzone", "Oeverzone" en "Waterkering" met inachtneming van de artikelen 15, 16, 17 en 18 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Water – 1" samenvallen.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Water – 1" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van damwanden ten dienste van de bestemming "Wonen" ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de hoogte van damwanden ten dienste van de bestemming "Bedrijf – 1 en Bedrijf – 2" ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. De bouw van voorzieningen voor het aanleggen van schepen niet is toegestaan.

12.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 12, lid 2 ten behoeve van het realiseren van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen, met dien verstande dat:

- a. deze vrijstelling uitsluitend wordt verleend ter plaatse waar de gronden bestemd voor "Water – 1" grenzen aan tuinen van buitendijks gelegen woningen, aan gronden van buitendijks gelegen bedrijven en aan gronden bestemd voor "Natuur";
- b. alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling zij advies inwinnen van Rijkswaterstaat.

12.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het uitvoeren van heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,5 m;
 - het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen van een vooroeverconstructie;
- b. De werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 12, lid 5 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van Rijkswaterstaat.

Artikel 13. Water – 2 (WA-2)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water – 2" (WA-2) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. watergangen, oevers en taluds;
- b. waterhuishouding;
- c. met de daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen;

alsmede voor:

- d. het behoud en herstel van een rijksmonument ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" (rm);
- e. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden", met inachtneming van de artikelen 15, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Water – 2" samenvallen.

13.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Water – 2" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte van gebouwen niet mag mogen bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, ten hoogste 12 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 6 m mag bedragen.

13.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
- b. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Artikel 14. Wonen (W)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. woningen, met inbegrip van vrij beroep;
- b. aan- of bijgebouwen en andere bouwwerken, zoals pergola's en erfafscheidingen;
- c. tuinen, erven, paden;
- d. watergangen;

alsmede voor:

- e. aanbouwen en/of bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "erf" (e);
- f. bestaande, kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding "voormalige agrarische bebouwing" (vab);
- g. een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling" (cs);
- h. een tennisbaan ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan" (tb);
- i. het behoud en herstel van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke bebouwing" (kb);
- j. het behoud en herstel van een rijksmonument ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" (rm);
- k. behoud en herstel van de visueel-ruimtelijke belevingswaarde van de rivier vanaf het water en de dijken, het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van de oevers en het gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers ter plaatse waar de bestemming "Wonen" direct grenst aan de bestemming "Water - 1";
- l. de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Leidingenzone", "Oeverzone", "Waterkering" en "Waterstaatsdoeleinden" met inachtneming van de artikelen 15, 16, 17, 18 en 19 ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende bestemmingen met de bestemming "Wonen" samenvallen;

14.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken behoudens dat overschrijding van het bouwvlak is toegestaan door aan- of uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "erf";
- b. de goothoogte van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. ten hoogste 1 woning per bouwvlak mag worden gebouwd, behoudens indien zich ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meerdere woningen binnen een bouwvlak bevonden, dit grotere aantal mag worden gehandhaafd;
- d. de inhoud van een woning, inclusief erfbebouwing en exclusief ondergrondse kelders niet meer dan 650 m³ mag bedragen, of niet meer dan de gezamenlijke inhoud ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan, indien deze meer dan 650 m³ bedraagt;
- e. ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen per woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat indien ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een groter aantal bijgebouwen aanwezig is, dit grotere aantal geldt als ten hoogste toelaatbaar;
- f. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep binnen een woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 6, niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
- g. alvorens gebouwd wordt op gronden op de plankaart nader aangeduid met "rijksmonument" (rm) wordt de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten gehoord;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken niet meer mogen bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3 m	6 m
pergola's	n.v.t.	3 m
erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	2 m
overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	5 m

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm, de afmetingen, dakbeëindiging, kapvorm en bouwhoogte van de in artikel 14, lid 2 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- het behoud en herstel van karakteristieke bebouwing ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "karakteristieke bebouwing" voorkomt;
- het behoud van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- het behoud van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de beeldkwaliteit van de rivier vanaf de dijken;
- de inrichting van de rivieroever;
- de bescherming van de rivieroever.

14.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften ten aanzien van herbouw/vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder artikel 14, lid 2 voor een andere vorm van het bouwvlak ten behoeve van herbouw of vergroting van woningen tot een inhoud van ten hoogste 650 m³, inclusief erfbebouwing en exclusief ondergrondse kelders, met inachtneming van het volgende:

- de woning mag niet in de dijk worden uitgebouwd;
- de massa van de bebouwing dient afgestemd te zijn op de omgeving;
- de aanwezige landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast en de milieuhygiënische situatie mag niet verslechteren;
- op geen van de gevels van de herbouwde of vergrote woning mag de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;

14.5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften ten aanzien van bouw erker

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder artikel 14, lid 2 voor de bouw van een erker, met inachtneming van het volgende:

- de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- de uitbreiding mag niet meer dan 1 bouwlaag omvatten;
- de breedte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan tweederde van de gevelbreedte van het hoofdgebouw;
- het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

14.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten in voormalige agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het gebruik van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van het volgende:

- de bedrijfsmatige activiteiten worden beperkt tot categorie 2, dan wel 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- de nieuwe functie wordt gevestigd in de bestaande bebouwing, niet zijnde glasopstanden, binnen de aanduiding "voormalige agrarische bebouwing";
- de nieuwe functie levert uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- de nieuwe functie levert geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige milieugevolgen voor de omgeving op;
- de nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig en parkeren dient uitsluitend op de bij het betreffende bedrijf behorende gronden plaats te vinden;

- f. de nieuwe functie betreft geen horeca of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- g. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de nieuwe functie plaatsvindt;
- h. de nieuwe functie mag door haar aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- i. bij de vestiging van een zorgfunctie wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit de nota Zorg in het Buitengebied.

Artikel 15. Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, primair bestemd voor:

- a. bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden; alsmede voor:
- b. de overige bestemmingen die op de plankaart samenvallen met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

15.2 Aanlegvergunning

- a. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) door burgemeester en wethouders is verleend. Het is in ieder geval verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
 - het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm;
 - het aanleggen van boomgaarden;
 - het bebossen van gronden;
 - het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
 - het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- b. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 15, lid 2 onder a is slechts toelaatbaar indien door initiatiefnemer een rapport wordt overlegd waaruit blijkt dat geen archeologische waarden worden geschaad en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen;
- c. Het bepaalde in artikel 15, lid 2 onder a is niet van toepassing op:
 - normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de bescherming van archeologische waarden van niet ingrijpende betekenis zijn;
- d. Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 15, lid 2 onder a wordt door burgemeester en wethouders aan Gedeputeerde Staten schriftelijk advies ingewonnen;
- e. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, betreffende de voor "Waarde" aangewezen gronden, de plankaart en planregels van het plan te wijzigen met dien verstande dat:

- a. de aanduiding naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval van de plankaart wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft;
- b. dit artikel wordt gewijzigd of vervalt, voorzover regelingen van een hogere orde dan een bestemmingsplan daartoe aanleiding geven.
- c. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zoals deze luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, van kracht is.

Artikel 16. Leidingenzone (dubbelbestemming)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Leidingenzone" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, primair bestemd voor:

- a. een ondergrondse hogedrukgastransportleiding (druk 66,2 bar, diameter 36") met een belemmerende strook van 10 meter, 5 meter naar weerszijde gerekend vanuit het hart van de leiding;
- b. een drinkwatertransportleiding (diameter 900 mm) met een belemmerende strook van 8 meter, 4 meter naar weerszijde gerekend vanuit het hart van de leiding;
- c. ~~een rioolpersleiding (druk 2,5 tot 3 bar, diameter 160 mm) met een belemmerende strook van 8 meter, 4 meter naar weerszijde gerekend vanuit het hart van de leiding;~~

alsmede voor:

- d. de overige bestemmingen die op de plankaart samenvallen met de dubbelbestemming "Leidingenzone".

16.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Leidingenzone" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het bepaalde in de onderliggende bestemmingen niet mag worden gebouwd, anders ten behoeve van deze bestemming;
- b. op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m mag bedragen.

16.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van kabels en leidingen en drainage en diepploegen en -woelen, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- b. In artikel 16, lid 3 onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leidingen zijn gewaarborgd;
- c. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 16.3, onder a winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder;
- d. Het bepaalde in artikel 16, lid 3 onder a is niet van toepassing op:
 - werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

16.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 16, lid 2 onder a voor het bouwen ten behoeve van overige bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leidingen dient te zijn gewaarborgd;
- b. in verband met de in voorbereiding zijnde regeling voor veiligheid langs aardgastransportleidingen zal alvorens de vrijstelling te verlenen advies worden ingewonnen bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu;
- c. burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- d. Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben ontvangen, uitsluitend voor het geval dat burgemeester en wethouders voornemens zijn om vrijstelling te verlenen in afwijking van de onder b en c bedoelde adviezen.

Artikel 17. Oeverzone (dubbelbestemming)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Oeverzone" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, primair bestemd voor:

- a. realisatie van een met de rivier samenhangende inrichting van de oevers;
- b. gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers;

alsmede voor:

- c. de overige bestemmingen die op de plankaart samenvallen met de dubbelbestemming "Oeverzone".

17.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Oeverzone" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het bepaalde in de onderliggende bestemmingen niet mag worden gebouwd, anders ten behoeve van deze bestemming.

17.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17, lid 2 ten behoeve van het realiseren van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen met dien verstande dat:

- a. damwanden ten dienste van de bestemming "Wonen" met een maximale hoogte van 1m;
- b. damwanden ten dienste van de bestemming "Bedrijf - 2" met een maximale hoogte van 2m.

17.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - het afgraven, ophogen en egaliseren van de grond;
 - het aanleggen van een vooroeverconstructie;
 - het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. Voorwaarde voor werken op de gronden met de dubbelbestemming "Oeverzone", waar de bestemming "Wonen" op ligt, is dat de werken niet tot gevolg mogen hebben dat de hellingshoek van de oever minder dan 30° en niet meer bedraagt dan 45°;
- c. Voor werken op de gronden met de dubbelbestemming "Oeverzone" in combinatie met de bestemmingen "Sport" of "Groen" geldt dat de werken niet tot gevolg mogen hebben dat de hellingshoek van de oever meer bedraagt dan 30°;
- d. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van Rijkswaterstaat.

Artikel 18. Waterkering (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, primair bestemd voor:

- a. werken ten behoeve van de waterkering;
- b. de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepvaartverkeer;

alsmede voor:

- d. de overige bestemmingen die op de plankaart samenvallen met de dubbelbestemming "Waterkering".

18.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Waterkering" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen zijnde krachtens de in lid 1 opgesomde bestemmingen mits Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard advies heeft uitgebracht en de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten;
- b. bouwwerken, geen gebouwen met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 9 m mag bedragen;
- c. de bouw van voorzieningen voor het aanleggen van schepen niet is toegestaan.

18.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 18, lid 2 ten behoeve van het realiseren van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen met dien verstande dat:

- a. deze vrijstelling uitsluitend wordt verleend ter plaatse waar de bestemming "Waterkering" (dubbelbestemming) samenvalt met de bestemming "Natuur" of de tuinen van buitendijks gelegen woningen;
- b. alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, zij advies inwinnen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

18.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het uitvoeren van heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,5 m;
 - het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen van een vooroeverconstructie;
- b. De werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 18, lid 4 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning voor de in lid 4 onder a genoemde werkzaamheden, verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Artikel 19. Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Waterstaatsdoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, bestemd voor:

- a. voorzieningen ten dienste van de geleiding van het scheepvaartverkeer;
- b. werken ten behoeve van de waterkering;
- c. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- d. de overige bestemmingen die op de plankaart samenvallen met de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden".

19.2 Bouwvoorschriften

Op de tot "Waterstaatsdoeleinden" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen zijnde krachtens de in lid 1 opgesomde bestemmingen mits Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard advies heeft uitgebracht en de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten;
- b. bouwwerken, geen gebouwen met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 9 m mag bedragen;
- c. de bouw van voorzieningen voor het aanleggen van schepen niet is toegestaan.

19.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 2 ten behoeve van het realiseren van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen met dien verstande dat:

- a. deze vrijstelling uitsluitend wordt verleend ter plaatse waar de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" (dubbelbestemming) samenvalt met de bestemming "Natuur" of de tuinen van buitendijks gelegen woningen;
- b. alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, zij advies inwinnen van Rijkswaterstaat.

19.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het uitvoeren van heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,5 m;
 - het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen van een vooroeverconstructie;
- b. De werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 19, lid 4 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Paragraaf IV Algemene bepalingen

Artikel 20. Antidubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij een verleende bouwvergunning, mogen, behoudens intrekking van die vergunning en/of sloop van het op grond van die vergunning gebouwde, niet nog eens in aanmerking worden genomen bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van de bouwvergunning.

Artikel 21. Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen langs water

21.1 Bebouwingsvrije zone langs water

Onverminderd het overigens in deze voorschriften met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op en in gronden:

- a. die grenzen aan gronden op de plankaart aangewezen als Water - 1, binnen een afstand van 15 m tot de Hollandsche IJssel;
- b. die grenzen aan gronden op de plankaart aangewezen als Water - 2, binnen een afstand van 5 m tot A-watergangen;

gemeten vanaf de bovenkant van de taluds, niet worden gebouwd zonder voorafgaande vrijstelling van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in het hiernavolgende lid.

21.1 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voor zover het betreft de belangen van de waterhuishouding of bij Rijkswaterstaat voor zover het betreft de belangen van het scheepvaartverkeer, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 21, lid 1 ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van desbetreffende gronden.

Artikel 22. Algemene gebruiksbepalingen

22.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

- a. Het is verboden de gronden of de bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
- als standplaats voor onderkomens, alsmede wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
 - als kampeerterrein, caravanterrein en dagcamping;
 - als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - voor gebruik van bouwwerken als seksinrichting;
 - voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport, alsmede voor het crossen met motorvoertuigen en bromfietsen;
 - voor volkstuinen;
 - voor (mest)bassins;
 - van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - van de gronden met de bestemmingen "Agrarisch - 1" en "Agrarisch - 2" voor de teelt van ruwvoedergewassen;
 - van de gronden met de dubbelbestemming "Oeverzone" voor opslag en stort van goederen;
 - behoudens voor zover een en ander noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- b. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van gebouwen ten behoeve van detailhandel in goederen, die in het kader van het agrarisch bedrijf geproduceerd zijn of gewonnen worden, mits de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf.

22.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder artikel 22, lid 1 indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

22.3 Procedure

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zoals deze luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, van kracht.

Artikel 23. Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen van:

- a. de maximale en minimale hoogte- breedte en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de plankaart, dan wel omschreven in de voorschriften, mits:
 - de afwijking van enige maat ten hoogste 10 % bedraagt;
 - de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden; 
- implicit*  b. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
- c. de in paragraaf II omschreven bestemmingsvoorschriften voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
 - de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m de afwijking van enige maat ten hoogste 10 % bedraagt;
 - de oppervlakte ten hoogste 10 m2 bedraagt;
- d. bij toepassing van de onder artikel 23 onder c genoemde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden tevoren gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent het verlenen van de vrijstelling naar voren te brengen.

Artikel 24. Algemene wijzigingsbepalingen

24.1 Wijzigingsbevoegdheid nutsvoorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingen in het plan te wijzigen in de bestemming "Bedrijf - 1" of "Bedrijf - 2" met daarop de specifieke aanduiding "nutsvoorziening" (nu), mits:

- a. de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 35 m²;
- b. de goothoogte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 3 m.

24.2 Wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "wijzigingsgebied 1" te wijzigen in de bestemming "Wonen", waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. alle bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt;
- b. het nieuwe bouwvlak is gelegen op minimaal 5 m afstand van het naastgelegen perceel aangeduid als Kattendijk 91;
- c. de goothoogte van de hoofdbebouwing ten hoogste 4 m bedraagt;
- d. de aanduiding "erf" dient gelegen te zijn binnen een afstand van 60 m gemeten vanuit de voet van de dijk;
- e. de voorgevel van de hoofdbebouwing wordt georiënteerd richting bestemming "Verkeer";
- f. uit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit van de gronden geschikt is om de bestemming te realiseren;
- g. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen aantasting van mogelijk aanwezige waarden plaatsvindt;
- h. het bepaalde in artikel 14 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing.

24.3 Wijzigingsbevoegdheid 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "wijzigingsgebied 2" te wijzigen in de bestemming "Wonen", waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. alle bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt;
- b. de nieuwe woning mag geen belemmeringen opleveren voor de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- c. de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 650 m³, met dien verstande dat:
 - een afwijking van deze maat tot een inhoud van 1300 m³ (650 m³ + 650 m³) is toegestaan voor het bieden van informele zorg (mantelzorg) met inachtneming van de bepalingen uit de Nota Zorg in het Buitengebied
 - initiatiefnemer aantoont dat deze herbouw op zodanige wijze wordt uitgevoerd dat dit niet kan of gaat leiden tot de vorming twee zelfstandige woningen;
- d. bij herbouw moet worden voldaan aan de maximale grenswaarde van de Wet geluidhinder;
- e. de rooilijn naar de weg mag opschuiven rekening houdende met de aanwezige leidingenstrook en de beschermingszone van de Waterkering;
- f. een goede ruimtelijke onderbouwing wordt overlegd, alsmede een overeenkomst wordt gesloten o.m. met betrekking tot de planschade;
- g. de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling wordt aangetoond.

24.4 Procedure

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zoals deze luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, van kracht.

Paragraaf V Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25. Strafbepaling

Overtreding van de onderstaande voorschriften is een strafbaar feit en daarmee een economisch delict in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten:

Algemene gebruikbepalingen
artikel 21, lid 1 onder a

Aanlegvergunning
artikel 4, lid 6 onder a
artikel 5, lid 5 onder a
artikel 9, lid 3 onder a
artikel 15, lid 3 onder a
artikel 16, lid 3 onder a
artikel 17, lid 4 onder a
artikel 18, lid 4 onder a
artikel 19, lid 4 onder a

Overgangsbepalingen
artikel 26, lid 1 onder a
artikel 26, lid 2 onder a en b

Artikel 26. Overgangsbepalingen

26.1 Bouwwerken

- a. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, danwel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10% van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand oppervlak van een gebouw;
 - met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks noodzakelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits:
 1. de stukken, welke betrekking hebben op een eventuele onteigening niet binnen twaalf weken na de calamiteit overeenkomstig de Ontheigeningswet ter inzage zijn gelegd;
 2. ingeval deze stukken wel binnen twaalf weken na de calamiteit ter inzake zijn gelegd, niet binnen zes maanden na de ter inzage legging een raadsbesluit tot onteigening is vastgelegd;
 3. de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaren na de calamiteit is ingediend;
- b. Het gestelde in artikel 26, lid 1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het (voorheen)geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

26.2 Gebruik

- a. Op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mag het bestaand gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan, worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander gebruik, indien door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot;
- b. Het onder artikel 26, lid 1 onder a gestelde 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 27. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Kattendijk" van de gemeente Ouderkerk.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Ouderkerk, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

Bericht bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
van 3 februari 2009
nr. PZH-2009-37519