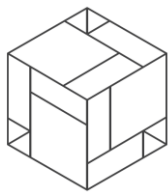


Bestemmingsplan Rondehoep West 46A

Regels





VAN DEN ANCKER
Bouw- en Brandveiligheidsadvies

Auteur : **Marco van den Ancker**

Status : **ontwerp**

Datum : **2 april 2020**

Versie : **2**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch.....	15
Artikel 4 Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6 Algemene bouwregels	22
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 9 Overgangsrecht	26
Artikel 10 Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

bestemmingsplan 'Rondehoep West 46A' van de gemeente Ouder-Amstel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.BPRondehoepWest46A-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf

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

- a. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;
- b. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond; onder fruitteelt wordt mede verstaan het planten van hagen rondom fruitteeltpercelen;
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder gebruikmaking van kassen en zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen;
- f. bollenteelt: de teelt van bollen;
- g. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;

1.6 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten en/of leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

1.7 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of apparatuur;

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bed and breakfasts daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.14 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.15 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat door de beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de normale woonfunctie, wordt uitgeoefend;

1.17 bestand

bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.18 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, waaronder tevens begrepen een uitbouw;

1.20 bodemversturende activiteiten

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 breedtesloten

sloten die evenwijdig aan de dijk zijn gelegen;

1.28 dagrecreatie

recreatieve activiteiten die plaatsvinden buiten de woning zonder dat daar een overnachting elders /buiten de woning mee gepaard gaat;

1.29 dagrecreatief medegebruik, (extensief)

extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel, internetcafé en economische en maatschappelijke diensten;

1.32 gebouw

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

1.33 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

hieronder worden verstaan: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig artikel 1 van de Wet geluidhinder

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.35 huishouden

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

1.36 infiltratievoorziening

een ondergrondse constructie met een fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met een zuiverende werking;

1.37 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kampeerplaats

een in of op het kampeerterrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzettentje wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt;

1.39 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een zodanig aantal kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.40 kamperen

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een zomerhuis;
- b. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.41 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.42 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, in- en uitstapplaatsen, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

1.43 kleinschalige natuurontwikkeling

natuurontwikkeling in de vorm van rietlandjes, schraallanden, moerasjes of open water, voor zover hier geen werken of werkzaamheden uitgevoerd behoeven te worden waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

1.44 kweektunnels

halfronde of min of meer halfronde, verplaatsbare constructies, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas of met gaas, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal of voor bescherming van het plantmateriaal tegen weersinvloeden;

1.45 kwetsbare objecten

een object waarvoor ingevolge artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.46 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en beïnvloeding;

1.47 lengtesloten

sloten die haaks op de dijk zijn gelegen;

1.48 lijst van bedrijfsactiviteiten

de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;

1.49 maatschappelijk

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen;

1.50 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis;

1.51 mestverwerkingsinstallatie

een installatie op een agrarisch bedrijf met als oogmerk het op een duurzame wijze opwekken van energie ten behoeve van het vergisten van mest en het bewerken van vergistte mest;

1.52 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezig flora en/of fauna in relatie met de daarbij behorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.53 nevenactiviteiten

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie;

1.54 niet-agrarische neventak

onderdelen van een agrarisch bedrijf, waarvan de gezamenlijke productieomvang een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf, met dien verstande dat de productieomvang van de neventakken/-activiteiten afzonderlijk in geen geval meer dan 70% van de minimale omvang van een zelfstandig volwaardig bedrijf in de desbetreffende bedrijfstak mag bedragen;

1.55 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.56 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.57 plattelandswoning

Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak welke gebruikt mag worden door één huishouden die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf.

1.58 uitbouw

een uit de gevel uitstekend ondergeschikt deel van een woning, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens, en woon- of slaapgedeelten alsmede uitstekende delen van inpandige garages en bergingen;

1.59 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking handel, en/of activiteiten van administratieve aard;

1.60 paardenhouderij

de hoofdactiviteit van het bedrijf is stalling van en pension voor paarden, met als nevenactiviteiten manegefaciliteiten ten behoeve van degenen die hun paarden bij de paardenhouderij stallen en het fokken van paarden.

1.61 paardenstalling

het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenstalling worden geen paardrijdscholen en maneges verstaan;

1.62 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.63 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.64 recreatief onderkomen

een onderkomen dat:

- dient voor recreatief verblijf, maar niet wordt gebruikt als nachtverblijf;
- aangemerkt dient te worden als een bouwwerk;

1.65 restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

1.66 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.67 stacaravan / chalet

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen die volgens de bepalingen van het wegenverkeersreglement niet over de openbare weg achter een auto mag worden voortbewogen of een gebouw van lichte constructie zonder vaste fundering dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en die zijn gebouwd, ingericht en bestemd als recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.68 trekkershut

een blokhut met een maximale grootte van 30m², waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben. Er is sprake van een trekkershut indien er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;

1.69 twee- aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.70 verblijfsrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats buiten het hoofdverblijf van de gebruikers, anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of vaartuig of overnachting(en) bij familie en kennissen, waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat;

1.71 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meerdere naar de weg gekeerde gevels, de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

1.72 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.73 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is;

1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.75 waterpeil

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.76 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder onder andere worden begrepen zorgwoningen, studentenwoningen en expatwoningen;

1.77 zorgboerderij

de dagopvang van volwassenen of gehandicapten waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 hartlijn

Vanuit het hart van de lijn wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Omschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf dan wel intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' voor grondgebonden veehouderij;
- d. wonen in een bedrijfswoning;
- e. de nevenactiviteiten zoals genoemd in sub 1 en 2, op bouwvlakken waar tevens een bedrijfswoning aanwezig is. De onderstaande nevenactiviteiten met de daarbij behorende specifiek voorwaarden zijn toegestaan. De maximale (gecumuleerde) oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m² aan bedrijfsgebouwen voor de nevenfunctie(s):
 - o verkoop eigen producten;
 - o bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan.

3.2.2 bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning binnen een bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' het aantal aangeduide wooneenheden als maximum aantal bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning en een plattelandswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning en een plattelandswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning en een plattelandswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ inclusief uitbouwen.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder d voor het vergroten van de bedrijfswoning met een volume van maximaal 150 m³ ten behoeve van een tweede arbeidskracht, met dien verstande dat:

1. de omgevingsvergunning niet wordt verleend indien binnen het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
2. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, de uitbreiding van de woning plaatsvindt door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw indien dit mogelijk is.

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het wijzigen van het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, met dien verstande dat uit onderzoek dient te blijken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 strijdig gebruik

- a. een kampeerterrein en overige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, behoudens nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub i;
- b. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en een intensieve veehouderij;
- c. teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- d. mestverwerkingsinstallaties;

- e. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- f. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- g. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het bewonen van de bedrijfswoning door derden;

3.4.2 paardenbakken

- a. Per agrarische bedrijfswoning is één paardenbak toegestaan binnen het bouwvlak, waarvan de oppervlakte maximaal 800 m² mag bedragen. Een overdekte rijbaan of een manege zijn niet toegestaan.

3.4.3 beroep aan huis

Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- a. indien het aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend in de woning, mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning worden gebruikt met een maximum van 45 m²;
- b. indien het aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend in een bijbehorend bouwwerk, mag ten hoogste 15 m² van de vloeroppervlakte van dit bijbehorend bouwwerk hiervoor worden gebruikt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en 3.4.1 sub a ten behoeve van het realiseren van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken deelgebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied (binnen en buiten het plangebied) als bebouwde kom. Wat betreft natuurwaarden dient daarbij in het bijzonder te worden afgewogen of de Habitatrictlijngebieden in voldoende mate wordt ontzien;
- b. de gevolgen voor de omliggende agrarische en niet-agrarische bedrijven, waarbij geen omgevingsvergunning wordt verleend ten behoeve van een gevoelige nevenfunctie, indien te verwachten is dat hierdoor een bestaand agrarisch of niet-agrarisch bedrijf in een nadeliger milieusituatie komt te verkeren;

- c. de invloed van de nevenfunctie op de afwikkeling van het verkeer, waarbij geen omgevingsvergunning mag worden verleend indien:
 - o de ontsluiting ter plaatse onvoldoende moet worden geacht. Daarbij wordt in de afweging in ieder geval betrokken:
 - de mate van verkeersaantrekkende werking;
 - welke vormen van verkeer door de specifieke nevenfunctie worden aangetrokken;
 - het tijdstip waarop dit plaatsvindt;
 - o voorts wordt bij de afweging de gesteldheid van de weg en de verkeers- en uitritsituatie op de locatie van de voorgenomen nevenfunctie beoordeeld;
 - o er niet met zekerheid voorzien kan worden in het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

de aard en omvang van de nevenfunctie;

afwijking is uitsluitend toegestaan voor de volgende nevenactiviteiten met de daarbij behorende specifieke voorwaarden:

Nevenactiviteiten

Specifieke voorwaarden

aan landbouw verwante functies

Veearts, hoefsmederij, ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing

recreatie

paardenstalling buiten het bouwvlak

kano-, roeiboot- of fietsenverhuur

overige dienstverlening

kleinschalige horecagelegenheid

zorgboerderij, kinderopvang

tentoonstellingsruimte, museum

ambachtelijke nijverheidsactiviteiten en kapper-aan-huis

Lesinstituten

de paardenbak dient gerealiseerd te worden aansluitend op het bestaande bouwvlak.

de oppervlakte van een kleinschalige horecagelegenheid mag niet meer bedragen dan 100 m².

Indien dit wordt uitgeoefend in de woning, mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 45 m² worden benut.

Indien dit wordt uitgeoefend in een bijgebouw, max maximaal 15 m² van de vloeroppervlakte van dit bijgebouw hiervoor worden benut.

Indien dit wordt uitgeoefend in de woning, mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 45 m²

worden benut.
Indien dit wordt uitgeoefend in een bijgebouw, max maximaal 15 m2 van de vloeroppervlakte van dit bijgebouw hiervoor worden benut.

- maximaal 200 m2 aan bedrijfsgebouwen mag ten behoeve van de nevenfuncties aanwezig zijn;
- maximaal 400 m2 aan bedrijfsgebouwen mag ten behoeve van de nevenfuncties aanwezig zijn indien een groter oppervlak dan 200 m2 noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

3.5.2 Oppervlakte nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub i teneinde het toelaatbare oppervlak voor bedrijfsgebouwen te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een groter oppervlak is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.5.1 sub a t/m d;
- c. het oppervlak aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nevenactiviteiten mag in geen geval meer dan 400 m2 bedragen.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Omschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
- b. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.
- b. Voor het bouwen ten behoeve de overige bestemmingen geldt dat dit;
 - geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
 - niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
 - geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;
 - alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.2.1 maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.2 minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.3 heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.3 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten in de vorm van reclameborden, neonreclame of lichtbakken.

6.4 Parkeren

6.4.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

1. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
2. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 - a. wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 - b. in het geval het bevoegde gezag geen beleidsregels zoals genoemd in lid a heeft vastgesteld, wordt voldaan aan de normen uit de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 1 en die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd en geen beleidsregels zijn vastgesteld, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 - c. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 - d. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die in volgende beleidsnota's worden vastgesteld; en dat indien deze nota wordt vernieuwd, rekening wordt gehouden met de nieuwe regels.

6.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeer behoefte op te vangen;
- c. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

6.4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 3.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- opslag van bagger, grond en grondspecie;
- opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer en verblijfsmiddelen;
- het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- het (laten) landen of opstijgen van ultralightvliegtuigen;
- kampeerterreinen;
- seksinrichtingen;
- speelautomatenhallen;
- inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10% en met dien verstande dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 algemeen overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rondehoep West 46A'.