

Regels

bestemmingsplan “8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12”

Planstatus: voorontwerp

Datum: 2020-08-15

Plan identificatie: NL.IMRO.0642.bp15Lindeweg12-1001

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
1.1 plan	7
1.2 bestemmingsplan	7
1.3 aanduiding	7
1.4 aanduidingsgrens.....	7
1.5 aan- en uitbouw	7
1.6 aan-huis-gebonden beroep	7
1.7 archeologisch onderzoek.....	7
1.8 achtererf	7
1.9 afhankelijke woonruimte	7
1.10 agrarisch bedrijf.....	7
1.11 archeologisch onderzoek.....	8
1.12 archeologische waarde.....	8
1.13 bebouwing	8
1.14 bed & breakfast	8
1.15 bedrijfs- of dienstwoning.....	8
1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen.....	8
1.17 bestaande bebouwing.....	8
1.18 bestemmingsgrens	8
1.19 bestemmingsvlak.....	8
1.20 bevoegd gezag.....	8
1.21 bouwen.....	9
1.22 bouwgrens	9
1.23 bouwlaag	9
1.24 bouwperceel.....	9

1.25 bouwperceelgrens.....	9
1.26 bouwvlak	9
1.27 bouwwerk.....	9
1.28 bijgebouw	9
1.29 deskundige	9
1.30 extensieve dagrecreatie	9
1.31 extensief recreatief medegebruik	9
1.32 gebouw	10
1.33 geluidszone - industrie	10
1.34 hoofdgebouw	10
1.35 mantelzorg.....	10
1.36 paardenbak.....	10
1.37 paardenfokkerij	10
1.38 paardenhouderij.....	10
1.39 peil	10
1.40 plattelandswoning.....	10
1.41 voorgevel	10
1.42 voorgevelrooilijn.....	11
1.43 woning.....	11
1.44 zijerf.....	11
1.45 zorgboerderij	11
1.46 dagactiviteiten.....	11
Artikel 2 Wijze van meten	11
2.1 afstand.....	11
2.2 bouwhoogte van een bouwwerk.....	11
2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw	11
2.4 dakhelling	11

2.5 goothoogte van een bouwwerk	11
2.6 inhoud van een bouwwerk.....	12
2.7 oppervlakte van een bouwwerk.....	12
2.8 vloeroppervlakte	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Maatschappelijk.....	13
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
3.2 Bouwregels	13
3.2.1 Algemene bouwregels.....	13
3.2.2 Bedrijfsgebouwen.....	14
3.2.3 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen).....	14
3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen.....	14
3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	14
3.3 Afwijkingsregels.....	14
3.4 Specifieke gebruiksregels	15
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	16
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
4.2 Bouwregels	16
4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	16
4.3 Afwijken van de bouwregels	16
4.4 Specifieke gebruiksregels	16
4.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	16
4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	17
4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning.....	17
4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod.....	17
Artikel 5 Tuin	18

5.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
5.2 Bouwregels	18
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	19
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	19
6.2 Bouwregels	19
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19
6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning	19
6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod	20
6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5	22
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	22
7.2 Bouwregels	22
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	22
7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning	22
7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod	23
7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	23
Artikel 8 Waterstaat – Waterkering	24
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	24
8.2 Bouwregels	24
8.3 Afwijken van de bouwregels	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	25
Artikel 10 Algemene bouwregels	25
10.1 Overschrijding bouwgrenzen.....	25
10.2 Herbouw bedrijfswoning.....	25
10.3 Bestaande maten.....	25

10.4 Ondergronds bouwen.....	25
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	26
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels.....	26
12.1 Geluidzone – industrie.....	26
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	26
13.1 Maten en bouwgrenzen	26
13.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van bedrijfswoningen buiten de bestaande fundamente	27
13.3 Mantelzorg	27
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	27
14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen	27
14.2 Waarde - Archeologie.....	27
14.2.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming	27
Artikel 15 Overige regels	28
13.1 Werking wettelijke regelingen	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14 Overgangsrecht.....	29
14.1 Overgangsrecht bouwwerken	29
14.2 Overgangsrecht gebruik	29
Artikel 15 Slotregel	29
Bijlage Kaart Landschapsversterkingsplan	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12 met identificatienummer NL.IMRO.0642.bp15Lindeweg12-1001 van de gemeente .

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.10 agrarisch bedrijf

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte voorziening, voor kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijgebouwen. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.15 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bestaande bebouwing

bebouwing die tot stand is gekomen met een bouw-/omgevingsvergunning.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.29 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw.

1.30 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.31 extensief recreatief medegebruik

een extensieve recreatieve niet-bedrijfsmatige gebruiksvorm, welke zich beperkt tot bijvoorbeeld wandelen, paardrijden, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie en de daarbij behorende extensieve recreatieve voorzieningen zoals banken, bewegwijzering en picknicktafels, ondergeschikt aan de overige ingevolge de doeleindenomschrijving toegestane bestemming, en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende.

1.32 gebouw

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

1.33 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 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 belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.35 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.36 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander natuurlijk materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.37 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.38 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.39 peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen:

- a. de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.40 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.41 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.42 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel of in het verlengde van de op de plankaart aangegeven voorgevel.

1.43 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.44 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.45 zorgboerderij

een bedrijf voor zorgopvang van kinderen en jongeren van 5 tot 23 jaar in een groene omgeving en/of niet op productie gerichte agrarische omgeving, waarbij mede sprake is van een combinatie van zorgactiviteiten en functioneel gebruik van de groene ruimte, zoals het verzorgen van dieren, (moes)tuinieren, terreinbeheer en/of buiten bewegen.

1.46 dagactiviteiten

activiteiten overdag in het kader van zorgopvang.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een zorgboerderij als omschreven in artikel 1.45 ten behoeve van dagactiviteiten als omschreven in artikel 1.46, met dien verstande dat uitsluitend als onderdeel van de zorgboerderij de volgende voorzieningen zijn toegestaan:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – paardenbak': een paardenbak;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – paddock': een paddock;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat binnen deze bestemming voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn,

alsmede voor:

2. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, zit- en speelmeubilair, verhardingen, nutsvoorzieningen en water,

met dien verstande dat:

3. de landschappelijke inpassing, voor zover begrepen in dit plan en als bijlage Kaart Landschapsversterkingsplan bij de regels opgenomen, dient binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te worden gerealiseerd, waarbij deze inpassing in stand dient te worden gehouden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen worden mestopslag, paardenbak en paddock;

met dien verstande dat:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede paddock en paardenbak met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- binnen het bouwvlak uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van de zorgboerderij worden gebouwd tot een totale oppervlakte van 1.250 m², waarbij geldt:
 - één bedrijfswoning mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

- een paardenstal mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'paardenstal';
- binnen het bouwvlak uitsluitend de paardenbak en paddock mogen worden opgericht waarbij geldt:
 - één paardenbak mag worden opgericht van 20 bij 40 m;
 - één paddock mag worden opgericht van 20 x 20 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 7 m;

3.2.3 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)

Voor het bouwen van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 125 m² bedragen dan wel maximaal de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag maximaal 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen.
- c. ter plaatse mag per woning ten hoogste één gebouwtje, zoals een tuinhuisje, volière of hobbykasje worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- c. alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- d. ten behoeve van de paddock en paardenbak gelden de volgende bouwregels:
 1. er mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
 2. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;

3.3 Afwijkingsregels

Geen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden bovendien de volgende bepalingen:

- a. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- c. bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht 2009 en, indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, conform dat gewijzigde parkeerbeleid;
- d. voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing:
 1. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt gerekend het gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 1 zonder de aanleg en instandhouding van de inrichting volgens bijlage Kaart Landschapsversterkingsplan bij de regels.
 2. In afwijking van het hiervoor bepaalde onder d sub 1 is het gebruik conform het bepaalde in lid 1 uitsluitend toegestaan voor zover uitvoering wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing conform bijlage Kaart Landschapsversterkingsplan bij de regels is gerealiseerd;
 3. De onder d sub 2 bedoelde landschappelijke inpassing dient uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te zijn gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden;
- e. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van nachtopvang;
 - het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van manegeactiviteiten .

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van graslandbeheer door een zorgboerderij zoals genoemd in lid 1.45;
- het behoud en herstel van de bodem en de daarmee samenhangende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- agrarisch natuurbeheer;
- weidegang;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, en wandel-, fiets- en ruiterspaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;

4.3 Afwijken van de bouwregels

geen

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. buitenopslag is niet toegestaan;
- b. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
 1. Het gebruik conform het bepaalde in lid 4.1, is uitsluitend toegestaan voor zover de landschappelijke inpassing conform Kaart Landschapsversterkingsplan dat is opgenomen in bijlage bij de regels is gerealiseerd;
 2. De onder a. bedoelde landschappelijke inpassing dient uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te worden gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van manegeactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

geen

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

4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, ophogen;
- het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [4.6.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen, waaronder tevens het aanleggen van drainage wordt verstaan;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning, met dien verstande dat de werken en werkzaamheden genoemd in de in de bijlage van deze regels opgenomen Kaart Landschapsversterkingsplan zijn vergund en binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in [4.6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals bepaald in lid [4.1](#) onder d niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.6.4 Adviesprocedure bij een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [4.6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals bedoeld in [4.1](#) onder d, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van het perceel en de aan het perceel grenzende gronden;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen voor de aangrenzende gronden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- ter plaatse mag per woning ten hoogste één gebouwtje, zoals een tuinhuisje, volière of hobbykasje worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor overige archeologische waardevolle vindplaatsen (vanwege de aanwezigheid van een niet wettelijk beschermd archeologisch monument of historische dorpskernen en/of vindplaatszones) of voor gebieden waarvoor een hoge verwachting geldt vanwege de in het verleden aanwezige bebouwingslinten.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, respectievelijk 120 cm volgens de zonering van afbeelding in dit artikel.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, respectievelijk 120 cm volgens de zonering van afbeelding bij dit artikel, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

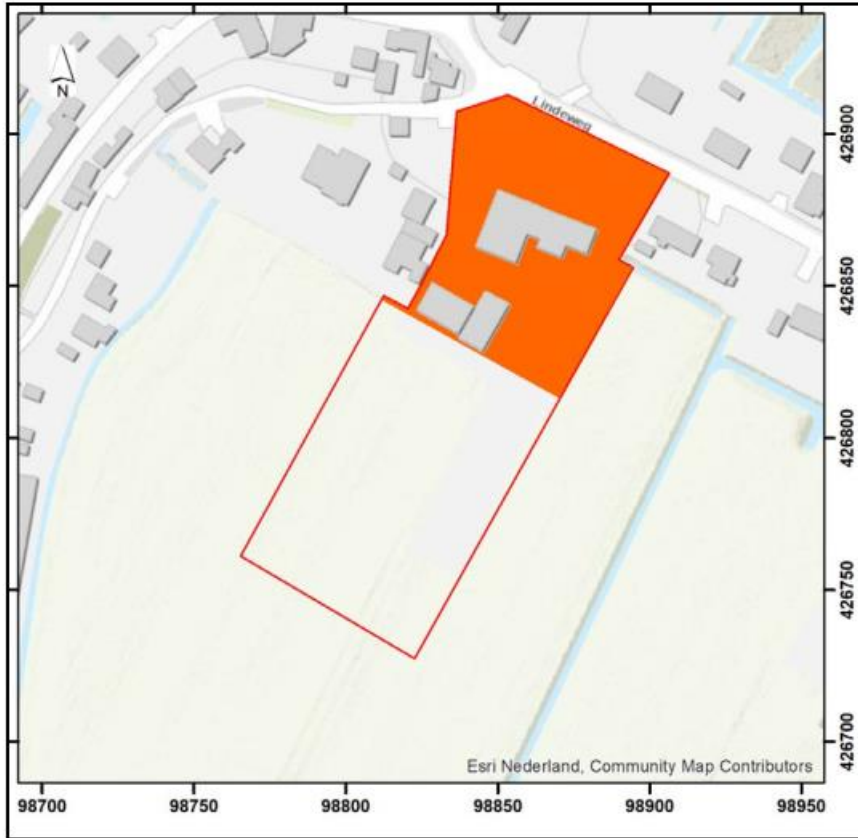
Het verbod van lid artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid artikel 6 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid artikel 6 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.



Zone Oranje voor 35 cm, zone wit voor 120 cm beneden maaiveld, onderdeel van artikel 5.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor gebieden waarvoor een lage verwachting geldt, vanwege het middeleeuwse klei-op-veenlandschap van de Zwijndrechtse Waard en de aanwezigheid in de ondergrond van diepere oudere stroomgordels.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [7.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [7.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid [7.2](#) in acht is genomen;
- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid [7.3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid artikel 8 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid artikel 8 lid 2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

10.2 Herbouw bedrijfswoning

Algehele herbouw van de bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

10.3 Bestaande maten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de toelaatbare overschrijding van de bouwgrenzen voor:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 4 m onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het Waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Strijdig gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden is niet toegestaan, waarbij onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan:

- a. de opslag van bagger en grondspecie;
- b. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
- c. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen, tenzij het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf bij de woning.
- e. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- f. het gebruik van bed & breakfast-kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Geluidzone – industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Kijfhoek' is de bouw van nieuwe woningen (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van bedrijfswoningen buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woning buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

13.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 onder e, ten behoeve van het toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m².

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

14.2 Waarde - Archeologie

14.2.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' en/of 'Waarde – archeologie – 5' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 15 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsgunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12.

Bijlage Kaart Landschapsversterkingsplan