

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, waaronder mede wordt begrepen een kapper, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepen, welke op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.2 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.3 aan huis verbonden kantooractiviteiten

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van administratieve, boekhoudkundige casu quo financiële, organisatorische en/of zakelijke diensten (niet zijnde detailhandel), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.8 (agrarische) cultuurgrond

grasland, akkerbouw en vollegrondstuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt;

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.11 bouwvlak

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingscluster:

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied, zoals aangegeven op de verbeelding.

1.14 bebouwingsconcentratie

Het centraliseren van bebouwing;

1.15 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.16 bed & breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

1.17 bestaande

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, dan wel aangebouwd gebouw dat dienstbaar is aan de burgerwoning, een bedrijfs- of dienstwoning of recreatiewoning, en dat door de maatvoering daarvan kan worden onderscheiden, zoals een garage bijkeuken, schuur of berging;

1.22 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;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 de verbeelding

De plankaart van Buitengebied, partiële herziening Respersweg 4 en Rijksparallelweg naast 63, bestaande uit de verbeelding met nr: NL.IMRO.0180.5102018001.

1.30 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.31 detailhandel

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

1.32 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte

1.33 erfinrichtingsplan

een plan dat de (her)inrichting van een erf omvat, dat doorgaans betrekking heeft op bestaande en nieuwe gebouwen, beplanting, erfverharding, ontsluiting en parkeren;

1.34 gebouw

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

1.35 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.36 landschapsinrichtingsplan

een plan dat de (her)inrichting van een deel van het landschap omvat, dat doorgaans betrekking heeft op bestaande en nieuwe gebouwen en bestaande en nieuwe beplanting;

1.37 landschappelijke waarden

aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.38 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.39 natuurlijke waarde

aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.40 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.41 overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.42 paardrijbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.43 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.44 permanente bewoning

bewoning als hoofdverblijf;

1.45 ruimtelijke kwaliteit (investering in)

het in een landschap toevoegen van natuurlijke, artificiële elementen, bebouwingselementen en/of landschappelijke elementen, dan wel het verwijderen of het aanpassen daarvan, welke leidt tot een verbetering van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van dat landschap;

1.46 seksinrichting

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

1.47 sierteelt

de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van teeltondersteunende voorzieningen, kassen of containervelden en vaste planten. Bij de sierteelt wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden et cetera. Bij de sierteelt kan sprake zijn van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt;

1.48 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Respersweg 4 en Rijksparallelweg naast 63 met identificatienummer NL.IMRO.0180.5102018001 van de gemeente Staphorst.

1.49 permanente bewoning

bewoning als hoofdverblijf;

1.50 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.51 vrijstaand gebouw

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.52 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *De dakhelling*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.2 *De goothoogte van een bouwwerk*

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

2.1.3 *De inhoud van een bouwwerk*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de hiermee gelijk te stellen denkbeeldige gevels van overkappingen en aanbouwen en de buitenzijde van daken en dakkapellen,

Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:

- a. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen;
- b. de ruimten worden gebruikt als zijnde een verblijfsruimte of ondergrondse garage.

2.1.4 *De 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.

2.1.5 *De oppervlakte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.6 *De afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel*

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. overstekende daken;
3. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, wonen in een woning, waarbij het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak zal bedragen, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw, alsmede bestaande bedrijven;

alsmede voor:

- b. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- g. nutsvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal' aangegeven aantal;
 2. de afstand van een woning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 3. de inhoud van een hoofdgebouw, inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, bedraagt ten hoogste **1.100 m³**, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is de bestaande inhoud aan hoofd- en bijgebouwen toegestaan, indien deze meer bedraagt dan **1.100 m³**, waarbij geldt dat de bebouwing wordt teruggebouwd naar dezelfde situering, afmetingen ten aanzien van goot- en nokhoogten en dakhelling, een en ander conform de destijds verleende vergunning, met dien verstande dat de inhoud minder mag bedragen dan **1.100 m³**;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 3 mag de oppervlakte van het

hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' niet meer bedragen dan de oppervlakte van het aanduidingsvlak;

6. in afwijking van het bepaalde onder 3, geldt voor woningen, niet zijnde het voorhuis van een bestaande boerderij of een gesplitste woning, waarvan de inhoud in de bestaande situatie kleiner is dan **400 m³** dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan **600 m³** en de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan **50 m²**, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn ter plaatse van de aanduiding 'erf' uitsluitend bijgebouwen toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'aantal' moet de bestaande bouwmassa worden gehandhaafd waarbij de totale bouwmassa van een in tweeën gesplitste woning mag worden vergroot tot een maximale inhoud van **1.000 m³**, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande hoofdvorm in de zin dat de uitbreiding niet plaatsvindt voor de voorgevel van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft;
 9. de goothoogte mag niet meer dan **3 m** bedragen dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 10. de bouwhoogte mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 11. de dakhelling bedraagt minimaal **30°** dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 12. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen;
 13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevel 1' dient de voorgevel van het hoofdgebouw, met inbegrip van aan- en uitbouwen, op alle bouwlagen uitgevoerd te worden als dove gevel;
 14. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevel 2' dient de zijgevel van het hoofdgebouw op de tweede bouwlaag uitgevoerd te worden als dove gevel.
- b. Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. deze bouwwerken mogen niet minder dan **1 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, indien een al bestaand bijgebouw of overkapping minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw staat, dan mag het nieuwe bijgebouw of overkapping op dezelfde afstand achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd worden;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijke **3 m** en **6 m** bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt; ;
 3. bij bestaande gesplitste woningen is per woning niet meer dan **75 m²** aan bijgebouwen toegestaan;
 4. op het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het aantal bijgebouwen niet meer bedragen dan één en de oppervlakte van een bijgebouw niet meer dan **200 m²** ;
 5. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de woning bedraagt maximaal **20 m**;
 6. de oppervlakte van nieuw te bouwen overkappingen bedraagt niet meer dan **50 m²** per woning;
 7. de dakhelling van bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;

8. van een bouwperceel mag niet meer dan **50%** worden bebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste **2 m**;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de rooilijn dienen te worden gebouwd;
- c. de plaats van bijbehorende bouwwerken die zijn gelegen binnen een afstand van **3 m** uit de perceelgrens;
- d. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 12 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2, sub a, onder 3:

en toestaan dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van bestaande bedrijven wordt uitgebreid met maximaal 25%, met dien verstande dat deze afwijking niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – uitbreiding' mits;

1. geen sprake is van VAB;
2. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

b. lid 3.2, sub b

en toestaan dat bijgebouwen voor het stallen van middelen voor landschapsonderhoud, dan wel het hobbymatig houden van vee, worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de activiteiten niet vergunningplichtig of meldingsplichtig mogen zijn krachtens de milieuwetgeving;
2. de afstand tussen de voorzijde van het bijgebouw en het dichtst bij zijnde punt van het achterste gebouw ten opzichte van de openbare weg niet meer dan 15

- m mag bedragen;
- 3. er maximaal één bijgebouw mag worden gebouwd;
- 4. de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 150 m² mag bedragen;
 - a. de lengte van het bijgebouw ten minste tweemaal de breedte dient te bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6,6 m, met dien verstande dat een hogere goothoogte kan worden toegestaan in het geval in de vorm van een kapschuur wordt gebouwd;
 - c. middels een erfinrichtingsplan dient te worden aangetoond hoe de kwaliteit van het gehele erf wordt verbeterd, dan wel in stand wordt gehouden;
 - d. bij de situering van het bijgebouw moet worden aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de woning;
- 5. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd;
- 6. in afwijking van het gestelde onder 3 mag het bijgebouw maximaal 250 m² bedragen, waarbij de te realiseren oppervlakte meer dan 150 m² gebouwd kan worden indien ten minste driemaal die oppervlakte aan extra bijgebouwen elders in het buitengebied gesloopt wordt, in de vorm van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen;
- 7. niet tevens gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling.

c. lid 3.2, sub a, onder 3 en 4:

en toestaan dat bestaande bijgebouwen bij een woning worden teruggebouwd, met dien verstande dat:

- 1. het dient te gaan om een bouwwerk met een maximale oppervlakte van **250 m²**;
- 2. investering in de ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden;
- 3. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- 1. voorwaarden gesteld kunnen worden ten aanzien van de sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie van parkeerplaatsen;
- 2. deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

d. lid 3.2, sub a, onder 3, 4 en 6:

voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, te realiseren via vervangende herbouw (saneringsregeling) van bijgebouwen met dien verstande dat:

- 1. alle bijgebouwen moeten worden gesloopt, slechts met uitzondering van karakteristieke bijgebouwen;
- 2. een vervangende bouw van bijgebouwen mag eenmalig per bouwperceel plaatsvinden tot een maximuminhoud van **50%** van de bestaande inhoud aan bijgebouwen dat aanwezig is boven de **1.100 m³**, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij het hoofdgebouw na toepassing van de

- saneringsregeling niet meer bedraagt dan **350 m²**;
- 3. er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- 4. aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;

e. lid 3.2, sub a, onder 3 en 4:

voor het toestaan van een grotere inhoud aan bijgebouwen, te realiseren via compensatie van veldschuren, met dien verstande dat:

- 1. elders in het buitengebied een landschapsontsierende schuur wordt gesloopt;
- 2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de gesloopte schuur, waarbij het totale maximum aan bijgebouwen bij de woning niet meer dan 250 m² bedraagt;
- 3. er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op het erf waar het nieuwe bijgebouw wordt gebouwd;
- 4. aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- 5. niet tevens gebruik wordt gemaakt van de regeling als bedoeld onder sub c;

f. lid 3.2, sub a, onder 9 en 10:

ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte indien daardoor de maatvoering beter aansluit bij de omliggende bebouwing;

g. lid 3.2, sub a, onder 9:

ten behoeve van een grotere goothoogte indien dit noodzakelijk is in verband met de eisen van het Bouwbesluit;

h. lid 3.2, sub b, onder 7:

en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal 15° bedraagt;

i. lid 3.2, sub b, onder 7:

en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij woningen (zoals carports, garages en een tussenlid).

j. lid 3.2, sub b, onder 1 en 5:

ten behoeve van een andere situering van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing;

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten, waaronder het houden van paarden, mits niet meer dan 75 m² van

- het bebouwde oppervlak voor deze activiteiten wordt gebruikt;
- b. het gebruik van de gronden als paardenbak, mits de paardenbak:
 1. binnen het bouwvlak en op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel wordt gesitueerd;
 2. ten minste 50 m verwijderd ligt van een woning van derden;
 3. een oppervlakte heeft van maximaal 800 m²;
- c. het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. indien sprake is van een kantoorfunctie ter plekke een goed leefklimaat is te garanderen alsmede dat omliggende bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden geschaad;
 7. uitsluitend bescheiden reclame is toegestaan;
 8. ten aanzien van de aard van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan welke staan genoemd in de staat van bedrijven in Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
 9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

3.5.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstorings;
- b. het splitsen van een woning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van het gebruik van het hoofdgebouw voor een bed and breakfastvoorziening;
- d. permanente bewoning van gebouwen anders dan het hoofdgebouw;
- e. het vellen, rooien of kappen van het afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- f. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, anders dan bedoeld in lid 38.5.1, sub d;
- g. het gebruik van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten anders dan die zijn toegestaan in lid 38.1;
- h. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen agrarische bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij, met uitzondering van nieuwe woningen in het kader van woningsplitsing van een bestaand hoofdgebouw met de aanduiding

- 'karakteristiek' ;
- i. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woon-gebruik anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub e.

3.5.3 *Voorwaardelijke verplichting Respersweg 4*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het Inrichtingsplan Respersweg teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het Inrichtingsplan Respersweg teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- c. de aanwezige bebouwing aan de Respersweg 4 dient uiterlijk 6 maanden, het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, gesloopt te worden.

3.5.4 *Voorwaardelijke verplichting Rijksparallelweg*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het Inrichtingsplan Rijksparallelweg teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het Inrichtingsplan Rijksparallelweg teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in 12.1 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5.2:

en toestaan dat de bestaande bijgebouwen gebruikt worden als bed and breakfast, mits:

- 1. aantoonbaar sprake is van kortdurend verblijf;
 - 2. er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het erf;
 - 3. omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. lid 3.5.2, sub d:

voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:

1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- c. lid 3.5.2, sub g:

en toestaan dat VAB's worden gebruikt voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, met dien verstande dat:

1. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan 500 m²;
3. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
4. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
5. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
6. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
7. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen mag plaatsvinden. In afwijking hiervan kan ondergeschikte buitenopslag binnen het bouwvlak worden toegestaan, welke inherent is en volgt uit de bedrijfsvoering, mits:
 - de buitenopslag redelijkerwijs niet onder te brengen is in de bestaande bedrijfsbebouwing;
 - de buitenopslag geen onevenredige afbreuk doet aan de landelijke c.q. agrarische uitstraling van het perceel;
 - er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - de buitenopslag expliciet wordt begrensd;
8. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
9. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
10. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie.
11. ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven

- zijn genoemd kunnen worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
12. wordt voldaan dient aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5;
- d. lid 3.5.2, sub i:

het in gebruik nemen van een oorspronkelijk in pandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woon-gebruik waarbij een overschrijding van artikel 3.2 sub a, onder 3 is toegestaan, mits:

1. dit binnen de bestaande bebouwingsmassa geschiedt;
2. sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
3. er geen extra woningen ontstaan;
4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in de Algemene wijzigingsregels gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. meerdere woningen in een oorspronkelijk hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:
 1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **400 m³** bedraagt en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder **1.000 m³** bedraagt en in het geval het hoofdgebouw wordt gesplitst in drie woningen de inhoud niet minder dan **1.500 m³** bedraagt;
 2. het totaal aantal woningen in een oorspronkelijk hoofdgebouw maximaal drie bedraagt;
 3. per woning ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 4. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
 5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 8. al het meerdere dan **75m²** op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing per woning wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
 9. de oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer dan **75 m²** bedraagt;
 10. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 11. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- b. meerdere woningen in een te vergroten hoofdgebouw met een inhoud van ten minste **600 m³** worden gerealiseerd (woningsplitsing met verbouw) mits:
 1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **400 m³** bedraagt en de

- inhoud van het hoofdgebouw niet minder dan **1.000 m³** , in het geval dat de inhoud van het oorspronkelijke hoofdgebouw minder dan **1.000 m³** bedraagt dient het hoofdgebouw te worden vergroot tot minimaal **1.000 m³**;
2. het totaal aantal woningen in een oorspronkelijk hoofdgebouw maximaal twee bedraagt;
 3. recht gedaan wordt aan de oorspronkelijke hoofdvorm;
 4. uitbreiding van het hoofdgebouw niet plaatsvindt voor de voorgevel en de oorspronkelijke nokrichting wordt gehandhaafd;
 5. hoofdgebouwen welke zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' uitgezonderd zijn van deze regeling;
 6. advies van de ervenconsulent, dan wel een andere ter zake deskundige is verkregen, op basis waarvan ruimtelijke kwaliteitswinst is gegarandeerd;
 7. per woning ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 8. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 9. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 10. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 11. op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
 12. de oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer dan **75 m²** bedraagt;
 13. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 14. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **2.500 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **2.500 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **2.500 m²** en dieper dan **40 cm**;
 2. het graven van watergangen;
 3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (gebied van archeologische verwachtingswaarden met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **3.000 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **3.000 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen;
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **3.000 m²** en dieper dan **40 cm**;
 2. het graven van watergangen;
 3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan 40 cm ten

behoefte van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meerdere van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met middelhoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **1,5 ha** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **1,5 ha** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **1,5 ha** en dieper dan **40 cm**;
 2. het graven van watergangen;
 3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorschriften in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met lage trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Uitbreiding bebouwing met 500 m² of meer

Voor elke uitbreiding van 500 m² of meer aan versterking dient een erfinrichtingsplan te worden opgesteld, welke door burgemeester en wethouders dient te zijn goedgekeurd.

8.2 Minimale afstand tussen woningen en agrarische bouwvlakken

Bij verbouw van woningen (inclusief aanbouwen) moet een minimale afstand worden aangehouden ten opzichte van agrarische bouwvlakken van derden van 50 m, dan wel mag de afstand, indien deze minder bedraagt dan 50 m, niet worden verkleind.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor overige verblijfsrecreatie;
- d. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-) vliegsport;
- e. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- f. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- g. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- h. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning;
- i. het gebruik van een woning ten behoeve van inwoning, anders dan in dit bestemmingsplan toegestane mantelzorg dan wel bestaande inwoning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat nieuwe fiets- of wandelpaden worden aangelegd;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van **25 m** worden gebouwd;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan **50 m³** mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan **3,5 m** mag bedragen

10.2 Inwoning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve inwoning, uitsluitend op de gronden binnen de bestemming Wonen - 1 mits:

- a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en het hoofdgebouw blijft visueel één woning;
- b. de woning één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal (achterdeur wel mogelijk);
- c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- d. inwoning toeziet op de vestiging van maximaal twee huishoudens in één woning

10.3 Verkleinen afstand van 50 meter

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van **50 m**, mits:

- de (ver)bouw van (bedrijfs)woningen niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betreffende agrarische bedrijven;
- ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Openbare nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdruk- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van **400 m³** en een maximum bouwhoogte van **4 m**.

11.2 Wijzigen bestemmingsvlak 'Wonen -1'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering van het bestemmingsvlak van Wonen - 1 wordt gewijzigd, mits:

- de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft;
- de noodzaak voor de wijziging is aangetoond;
- de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- er van tevoren een inrichtingsplan is opgesteld waarin de inrichting voldoet aan de hiervoor genoemde uitgangspunten en voorwaarden met onder andere aandacht voor het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);
- c. de verkeersveiligheid.

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien nieuwe bebouwing wordt toegestaan:

- d. sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om dit aan te tonen, dient van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd.
- e. van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt gegeven aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte en de uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dient te zijn gegarandeerd;
- f. rekening te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2013.

Voor niet aangewezen monumenten zal - indien relevant - een schriftelijk advies van een ter zake kundige organisatie worden gevraagd over de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing.

12.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de milieusituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de natuurlijke waarden;
- de geomorfologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de archeologische waarden;
- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing

12.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken bij omgevingsvergunning indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ter zake opgestelde parkeernormen worden gebaseerd op de uitgave CROW.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

13.1.1 Overgangsrecht

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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 teniet is gegaan.

13.1.2 Afwijken

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

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht

Artikel 13.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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.

13.2.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.2 Uitzondering op gebruik

Het bepaalde in 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Respersweg 4 en Rijksparallelweg naast 63" van de gemeente Staphorst.

Vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van xxxx