

REGELS BESTEMMINGSPLAN  
BUITENGEBIED, VEENWEG 41 EN ZUIDERZEE STRAATWEG  
378 EN 378A



Huisman | Ruimte & Visualisatie  
Putterweg 32  
3886 PC Garderen  
T 06 52 35 18 71  
M info@huismanruimte.nl  
I www.huismanruimte.nl



Gemeente Oldebroek  
Bestemmingsplan Buitengebied, Veenweg 41  
en Zuiderzeestraatweg 378 en 378A  
Regels

Status: **Ontwerp**  
IDN: NL.IMRO.0269.BG168-ON01  
Datum: 10 mei 2019

## Mulder Bouwmanagement B.V.

Mulder Bouwmanagement B.V.  
Postbus 9003  
3840 GA Harderwijk  
T 06 53 123 902  
M info@mulderbouwmanagement.nl  
I www.mulderbouwmanagement.nl

Separaat bijgevoegd:

- Landschappelijke inpassing
- Parkeernota
- Slooptekening

# Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	2
Artikel 1 Begrippen .....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Agrarisch-1.....	9
Artikel 4 Agrarisch-2.....	13
Artikel 5 Wonen.....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie .....	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	25
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel .....	25
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	25
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	27
Artikel 11 Overgangsrecht.....	27
Artikel 12 Slotregel.....	28
Bijlagen bij regels.....	29
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing SLG van 12-09-2018 en 27-07-2018 voor de locaties Oosterweg en Veenweg 41 .....	29
Bijlage 2 Parkeernota Oldebroek 2014.....	29
Bijlage 3 Slooptekening 14 maart 2019 .....	29

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### Artikel 1.1 plan

het Bestemmingsplan Buitengebied, Veenweg 41 en Zuiderzeestraatweg 378 en 378A met identificatienummer NL.IMRO.0269.BGonbekend-ON01 van de gemeente Oldebroek;

### Artikel 1.2 bestemmingsplan

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

### Artikel 1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### Artikel 1.4 aanduiding

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

### Artikel 1.5 aan-huis-verbonden beroep

het in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch, paramedisch of zakelijk gebied dan wel een daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende bedrijven (waaronder niet wordt begrepen een escortbedrijf en/of een seksinrichting), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

### Artikel 1.6 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, de omvang en de uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

### Artikel 1.7 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### Artikel 1.8 agrarisch gebruik

gebruik dat gericht is op het bedrijfsmatig houden en/of op het hobbymatig houden van dieren (grondgebonden en niet-grondgebonden) en/of op het telen van gewassen, niet zijnde bloemkwekerijgewassen, boomkwekerijgewassen, graszodenteelt en/of containerteelt;

### Artikel 1.9 bassin

een mest- of een waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten;



#### Artikel 1.10 bebouwing

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

#### Artikel 1.11 bed en breakfast

een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als een toeristische recreatieve activiteit, aan maximaal acht personen en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

#### Artikel 1.12 bestaand

- a. voor bouwwerken die krachtens de Woningwet zijn toegestaan, andere werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:
  - o aanwezig zijn, in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, een omgevingsvergunning voor het bouwen of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. voor het overige gebruik:
  - o bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
  - o

#### Artikel 1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### Artikel 1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### Artikel 1.15 bevoegd gezag

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

#### Artikel 1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de functie en door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat geen interne verbinding heeft met dat hoofdgebouw;

#### Artikel 1.17 bouwen

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

#### Artikel 1.18 bouwlaag

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

#### Artikel 1.19 bouwperceel

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

#### Artikel 1.20 bouwvlak

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



#### Artikel 1.21 bouwwerk

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

#### Artikel 1.22 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, aan een landschapselement of aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, van dat landschapselement of van dat gebied heeft gemaakt;

#### Artikel 1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

#### Artikel 1.24 dakkapel

een ondergeschikte uitbouw die het hellende dakvlak onderbreekt en aangebracht is om licht en lucht onder de kap toe te laten en om het gebruiksoppervlak te vergroten;

#### Artikel 1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of het (af)leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of van een beroepsactiviteit, met uitzondering van e-commerce;

#### Artikel 1.26 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

#### Artikel 1.27 erker

een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:

- a. de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
- b. de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter is, waarboven een vloerafscheiding van maximaal 1,00 meter is toegestaan;
- d. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> is;

#### Artikel 1.28 extensief dagrecreatief medegebruik

het medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals fietsen, kanoën, paardrijden, wandelen, een picknickplaats, een vissteiger of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

#### Artikel 1.29 gebouw

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

#### Artikel 1.30 gevoelige functie

- gebouwen waarin gewoond wordt ongeacht of de bewoning legaal of illegaal is;
- aanwezigheid van kwetsbare groepen, bijvoorbeeld kinderen, ouderen of zieken, in gebouwen zoals scholen, ouderenhuisvesting en ziekenhuizen;



- plaatsen in de openlucht waar het verrichten van bovengemiddelde fysieke inspanning plaatsvindt, zoals sportvelden;
- locaties waar tijdelijk wordt verbleven, zoals recreatieterreinen;

#### Artikel 1.31 groepsaccommodatie

een verblijf met meer dan tien slaappleaatsen, niet zijnde mobiel, voor en gebezigd als verblijf voor vakantie en andere recreatieve doeleinden;

#### Artikel 1.32 hobbymatig agrarisch gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze;

#### Artikel 1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

#### Artikel 1.34 kampeermiddel

een kampeerauto, een tent, een tentwagen, een toercaravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk of een stacaravan zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; één en ander voor zover deze onderkomens, voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

#### Artikel 1.35 kelder

een bouwlaag onder een gebouw en die geheel of grotendeels beneden het aanliggende terrein is gelegen;

#### Artikel 1.36 kernkwaliteit

de aanwezige cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten die aanwezig zijn in een bepaald gebied, waarbij het beleid gericht is op de bescherming en de ontwikkeling van die aanwezige kwaliteiten;

#### Artikel 1.37 kunstwerk

een met het oog op artistieke kwaliteit door kunstenaars beroepsmatig vervaardigd product;

#### Artikel 1.38 landschappelijke waarden

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

#### Artikel 1.39 langeercirkel

een ruimte (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training gegeven kan worden;

#### Artikel 1.40 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke vlak en/of het medische vlak en/of het psychische vlak en/of het sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

#### Artikel 1.41 mestplaat



een inrichting bestaande uit een ondoordringbare vloer ten behoeve van de opslag van vaste mest buiten een gebouw;

#### Artikel 1.42 mestsilos

een bouwwerk voor het opslaan van agrarische producten, voor het opslaan van mest dan wel voor het opslaan van veevoeder;

#### Artikel 1.43 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

#### Artikel 1.44 natuurlijke waarden

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

#### Artikel 1.45 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals afvalverzamel punten, apparatuur voor telecommunicatie (niet zijnde zendinstallaties voor mobiele telefonie of onderdelen daarvan), bemalingsinstallaties, gasreducerstations, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes;

#### Artikel 1.46 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### Artikel 1.47 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden vormt;

#### Artikel 1.48 paardenbak

een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte of een aangepaste bodem, waar naast africhting en training van het paard eveneens toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

#### Artikel 1.49 paddock

een ruimte, eventueel (deels) overdekt, waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen;

#### Artikel 1.50 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
  - o voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - o voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, geldt de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd geldt:
  - o het Normaal Amsterdams Peil

#### Artikel 1.51 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;





#### Artikel 1.52 recreatie

educatieve dagactiviteiten en dagrecreatie die zich richten op natuur- en landschapsbeheer en/of op de landbouw, zoals een educatieve boerderij, open huis-rondleidingen, tentoonstellingen, workshops, excursies en sommige sport- en spelactiviteiten zoals boerengolf, huifkartochten en het beperkt verhuren van kano's, paarden en fietsen;

#### Artikel 1.53 seksinrichting

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

#### Artikel 1.54 stapmolen of trainingsmolen

een ruimte in de vorm van een cirkel, eventueel overdekt, waar meerdere paarden tegelijk kunnen draven, galopperen of stappen door middel van een machinale aansturing;

#### Artikel 1.55 trekkershut

een gebouw met een eenvoudige constructie (inclusief sanitaire voorzieningen) en een beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten;

#### Artikel 1.56 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### Artikel 1.57 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatieverblijf, een groepsaccommodatie of een kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### Artikel 1.58 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 het college aan te wijzen gevel;

#### Artikel 1.59 woning

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



## **Artikel 2 Wijze van meten**

### Artikel 2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (geeft termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan) bepalend;
- dakkapellen bij woningen en erkers worden buiten beschouwing gelaten;
- op de verbeelding hart-op-hart ten opzichte van de grenzen;
- voor het begrip peil wordt verwezen naar de begrippen.

#### Artikel 2.1.1 afmetingen ander bouwwerk

de grootste afmeting van het bouwwerk neerwaarts of zijdelings geprojecteerd op een aanzichtvlak;

#### Artikel 2.1.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

#### Artikel 2.1.3 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 antennes, schoorstenen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

#### Artikel 2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### Artikel 2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

#### Artikel 2.1.6 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 buitenzijde van daken en dakkapellen;

#### Artikel 2.1.7 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;

#### Artikel 2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch-1

### Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarische gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het waardevolle open polderlandschap met de waardevolle graslanden;
- c. het behoud van de openheid en van het verkavelingspatroon.

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch natuurbeheer en agrarische natuurontwikkeling;
- e. beplanting, bermen en waterlopen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschaps- en natuurelementen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. paden en wegen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder retentievoorzieningen en waterberging;

met daarbij behorende:

- k. andere werken;
- l. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;

### Artikel 3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### Artikel 3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### Artikel 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw en overkapping zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1,25 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer en lichtmasten ten behoeve van het wegverkeer;
- c. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst;
- d. er mogen geen kassen worden gebouwd;
- e. er mogen geen lichtmasten en omheiningen ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst;
- f. er mogen geen (mest)bassins, mest- en/of kuilplaten, (mest)silo's en/of sleuvsilo's worden gebouwd.

### Artikel 3.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:



- a. de archeologische waarden;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de geomorfologische waarden;
- e. een goede woonsituatie;
- f. de landschappelijke waarden;
- g. de milieusituatie;
- h. de natuurlijke waarden;
- i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de verkeersveiligheid.

#### Artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings wordt verhoogd tot niet meer dan 2,50 meter, ten behoeve van het houden van emoes, herten, kangoeroes, nandoes of struisvogels, mits:
  - 1. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - o het bebouwingsbeeld;
    - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - o de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;
    - o de milieusituatie;
    - o de verkeersveiligheid.
- b. [artikel 3 lid 2.2 sub b](#) en toestaan dat er nestpalen worden geplaatst, met een bouwhoogte van niet meer dan 12,00 meter;

#### Artikel 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van (streek)eigen producten, met een gebruiksoppervlakte van de bouwwerken van niet meer dan 5 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan kanoverhuur of naar de aard daarmee vergelijkbare bedrijvigheid;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie, waaronder een standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;
- i. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;



- j. het gebruik van de gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw), waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet waarvan is aangetoond dat zij schadelijk zijn voor de volksgezondheid, binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies die zowel binnen als buiten het plangebied kunnen liggen;
- k. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- l. het opslaan van hooibalen, mest en/of andere agrarische producten;
- m. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, van boten en van caravans;
- n. het storten van afvalstoffen en van puin.

#### Artikel 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### Artikel 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### Artikel 3.7.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van afdekfolies;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van verharde paden en/of wegen en/of het verbreden van bestaande verharde paden en/of wegen;
- e. het aanleggen van aarden wallen;
- f. het aanleggen van bovengrondse en/of ondergrondse energie-, telecommunicatie- en/of transportkabels en/of -leidingen;
- g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik en/of het extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. het aanplanten van bomen en/of houtgewassen en/of andere opgaande beplantingen;
- i. het afgraven, het egaliseren, het ontgronden en/of het ophogen van gronden;
- j. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- k. het wijzigen van het verkavelingspatroon door het dempen en/of het graven en/of het verdiepen en/of het vergroten en/of het anderszins herprofilieren van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen.

##### Artikel 3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in [artikel 3 lid 7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. het rooien en/of het vellen van bomen, struiken en/of andere houtgewassen betreffen, die plaatsvinden in het kader van natuurbeheer op basis van een beheersplan ex Natuurbeschermingswet 1998, het bosbeheer of het landschapsonderhoud;
- c. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning.

##### Artikel 3.7.3 Strijd met de bestemming

Een werk of werkzaamheid is in strijd met het bestemmingsplan, indien:



- a. de werken en/of de werkzaamheden de archeologische waarden en/of de cultuurhistorische waarden en/of de geomorfologische waarden en/of de landschappelijke waarden en/of de natuurlijke waarden welke de bestemming van de grond beoogt, onevenredig aantast;
- b. de werken en/of de werkzaamheden het (agrarisch) grondgebruik welke de bestemming van de grond beoogt, onevenredig aantast.



## Artikel 4 Agrarisch-2

### Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarische gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap, waaronder houtsingels en/of houtwallen;
- c. boomgaard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard';

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch natuurbeheer en agrarische natuurontwikkeling;
- e. detailhandel in (streek)eigen voortgebrachte producten
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschaps- en natuurelementen;
- h. niet-grondgebonden agrarische activiteiten
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. paden en wegen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder retentievoorzieningen en waterberging;

met daarbij behorende:

- l. andere werken;
- m. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;

### Artikel 4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### Artikel 4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### Artikel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw en overkapping zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer en lichtmasten ten behoeve van het wegverkeer;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1,25 meter bedragen;
- c. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst;
- d. er mogen geen kassen worden gebouwd;
- e. er mogen geen lichtmasten en omheiningen ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst;
- f. er mogen geen (mest)bassins, mest- en/of kuilplaten, (mest)silo's en/of sleufsilo's worden gebouwd.

### Artikel 4.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de archeologische waarden;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de geomorfologische waarden;
- e. een goede woonsituatie;



- f. de landschappelijke waarden;
- g. de milieusituatie;
- h. de natuurlijke waarden;
- i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de verkeersveiligheid.

#### Artikel 4.4 Afwijken van de bouwregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 2.2 sub b](#) en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen wordt verhoogd tot niet meer dan 2,50 meter, ten behoeve van het houden van emoes, herten, kangoeroes, nandoes of struisvogels, mits:
  - 1. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - o het bebouwingsbeeld;
    - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - o de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;
    - o de milieusituatie;
    - o de verkeersveiligheid.
- b. [artikel 4 lid 2.2 sub a](#) en toestaan dat er nestpalen worden geplaatst, met een bouwhoogte van niet meer dan 12,00 meter;

#### Artikel 4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van (streek)eigen producten, met een gebruiksoppervlakte van de bouwwerken van niet meer dan 5 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan kanoverhuur of naar de aard daarmee vergelijkbare bedrijvigheid;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie, waaronder een standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;
- i. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- j. het gebruik van de gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw), waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet waarvan is aangetoond dat zij schadelijk zijn voor de volksgezondheid, binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies die zowel binnen als buiten het plangebied kunnen liggen;
- k. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;





- l. het opslaan van hooibalen, mest en/of andere agrarische producten;
- m. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, van boten en van caravans;
- n. het storten van afvalstoffen en van puin.

#### Artikel 4.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 4 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aan de Oosterweg, de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Landschappelijke inpassing, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing is uitgevoerd.

#### Artikel 4.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing

Tot en met een de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 5 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aan de Oosterweg, de sloop van de bebouwing conform de in Bijlage 3 bij de regels opgenomen slooptekening is uitgevoerd.

#### Artikel 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### Artikel 4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### Artikel 4.7.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van afdekfolies;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van verharde paden en/of wegen en/of het verbreden van bestaande verharde paden en/of wegen;
- e. het aanleggen van aarden wallen;
- f. het aanleggen van bovengrondse en/of ondergrondse energie-, telecommunicatie- en/of transportkabels en/of -leidingen;
- g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik en/of het extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. het aanplanten van bomen en/of houtgewassen en/of andere opgaande beplantingen;
- i. het afgraven, het egaliseren, het ontgronden en/of het ophogen van gronden;
- j. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- k. het wijzigen van het verkavelingspatroon door het dempen en/of het graven en/of het verdiepen en/of het vergroten en/of het anderszins herprofiëren van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen.

##### Artikel 4.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in [artikel 4 lid 7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:



- a. het normale beheer en/of het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. het rooien en/of het vellen van bomen, struiken en/of andere houtgewassen betreffen, die plaatsvinden in het kader van natuurbeheer op basis van een beheersplan ex Natuurbeschermingswet 1998, het bosbeheer of het landschapsonderhoud;
- c. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning.

#### Artikel 4.7.3 Strijd met de bestemming

Een werk of werkzaamheid is in strijd met het bestemmingsplan, indien:

- a. de werken en/of de werkzaamheden de archeologische waarden en/of de cultuurhistorische waarden en/of de geomorfologische waarden en/of de landschappelijke waarden en/of de natuurlijke waarden welke de bestemming van de grond beoogt, onevenredig aantast;
- b. de werken en/of de werkzaamheden het (agrarisch) grondgebruik welke de bestemming van de grond beoogt, onevenredig aantast.



## Artikel 5 Wonen

### Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
  1. een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
  2. mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. paardenbak;

met de daarbij behorende:

- e. andere werken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- g. erven en tuinen.

### Artikel 5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### Artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. de vrijstaande woningen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale inhoud
3,5 meter	8 meter	600 m <sup>3</sup>

- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing SLG van 12 september 2018 en 27 juli 2018 voor de locaties Oosterweg en Veenweg 41;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis verbonden beroep en/of een aan-huisverbonden bedrijfsactiviteit, mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van een wooneenheid inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. indien niet anders op de verbeelding is aangegeven, mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 3,00 meter bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de as van de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
- h. een kelder mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd waarbij de kelder niet wordt betrokken bij het bepalen van de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw;
- i. er mogen geen trekkershutten worden gebouwd.



j. op het bouwperceel dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste twee parkeerplaatsen per wooneenheid.

#### Artikel 5.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale oppervlakte per woning en zwembad
3,5 meter	6 meter	3 meter	100 m <sup>2</sup>

- b. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing SLG van 12 september 2018 en 27 juli 2018 voor de locaties Oosterweg en Veenweg 41.
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;

#### Artikel 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. aanverwante voorzieningen ten behoeve van een paardenbak, zoals een longeercirkel, een paddock, een stapmolen en een trainingsmolen dienen op hetzelfde bouwperceel te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aanverwante voorzieningen ten behoeve van een paardenbak, zoals een longeercirkel, een paddock, een stapmolen en een trainingsmolen, mag niet meer dan 4,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een omheining ten behoeve van een paardenbak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsgeleiden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsgeleiden voor (het verlengde van) de voorgevel, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- f. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst;
- g. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- h. er mogen geen lichtmasten behorende bij een paardenbak worden geplaatst;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

#### Artikel 5.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de archeologische waarden;



- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de geomorfologische waarden;
- e. een goede woonsituatie;
- f. de landschappelijke waarden;
- g. de milieusituatie;
- h. de natuurlijke waarden;
- i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de verkeersveiligheid.

## Artikel 5.4 Afwijken van de bouwregels

### Artikel 5.4.1 Bed en breakfast voorziening

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1 sub a](#) en toestaan dat een bed en breakfast voorziening in een woning mag worden aangebracht, mits tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 6.2](#) is verleend.

### Artikel 5.4.2 Inhoud van de woning

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub b](#) en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot niet meer dan 700 m<sup>3</sup> mits:

- a. de woning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
- b. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
- c. het aantal woningen niet zal toenemen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het bebouwingsbeeld;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de milieusituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie.

### Artikel 5.4.3 Inhoud van de woning ten behoeve van mantelzorg

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub b](#) en toestaan dat de inhoud van een woning ten behoeve van mantelzorg wordt vergroot tot niet meer dan 800 m<sup>3</sup> mits:

- a. er sprake is van medische en/of sociale noodzaak, zoals moet blijken uit een medisch/sociaal advies van een onafhankelijk medisch deskundigen(bureau);
- b. het aantal woningen niet zal toenemen;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het bebouwingsbeeld;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de milieusituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie.

### Artikel 5.4.4 Vergroten oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2 sub a](#) en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m<sup>2</sup>, mits:



- a. de gebruiker van het woonperceel ten minste 5.000 m<sup>2</sup> landbouwgrond in gebruik heeft ten behoeve van het hobbymatig weiden van vee en/of het telen van gewassen en/of het beheer van het landschap;
- b. deze vergroting uitsluitend noodzakelijk is ten behoeve van agrarische hobbyactiviteiten, zoals het onderbrengen van dieren, gereedschappen, landbouwwerktuigen, de opslag ten behoeve van het telen van gewassen en/of indien de vergroting noodzakelijk is voor het beheer van het landschap, de opslag van natuurproducten, zoals riet en dergelijke;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het bebouwingsbeeld;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  3. de landschappelijke waarden;
  4. de milieusituatie;
  5. de natuurlijke waarden;
  6. de woonsituatie.

#### Artikel 5.4.5 Paardenbak

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.3 sub h](#) en toestaan dat er niet meer dan zes lichtmasten met knikarmaturen of met overhangende knikarmaturen ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst, waarbij:

- a. de afstand tussen een lichtmast ten behoeve van een paardenbak en een nabijgelegen bouwperceel niet minder dan 50,00 meter zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van een lichtmast ten behoeve van een paardenbak niet meer dan 8,00 meter zal bedragen;
- c. de lichtmasten ten behoeve van een paardenbak binnen 0,50 meter van de rand van de paardenbak worden geplaatst en waarbij de lampen zodanig zijn afgeschermd, dat strooilicht naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- d. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het bebouwingsbeeld;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de landschappelijke waarden;
  - de milieusituatie;
  - de natuurlijke waarden.

#### Artikel 5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- f. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- g. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de



bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

- h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
- i. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot en voor het storten van vuil;
- j. het gebruik van de gronden voor een paardenbak, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5 meter bedraagt;
- k. het gebruik van de gronden voor een paardenbak, waarbij de afstand tot een bouwperceel met een gevoelige functie, minder dan 50 meter bedraagt;
- l. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarvan de oppervlakte meer dan 1.800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- m. het gebruik van de gronden voor meer dan één paardenbak per bouwperceel;
- n. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- o. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

#### Artikel 5.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het wonen wordt aangemerkt als strijdig gebruik indien niet binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw de ruimtelijke inpassing is gerealiseerd en nadien in stand wordt gehouden, met als richtlijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing SLG van 12 september 2018 en 27 juli 2018 voor de locaties Oosterweg en Veenweg 41.

#### Artikel 5.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing

Het wonen wordt aangemerkt als strijdig gebruik indien niet binnen 12 maanden na gereedkomen en in gebruikname van het nieuwe hoofdgebouw, de sloop van de vermelde bebouwing conform bijlage 3 slooptekening 14 maart 2019 is uitgevoerd.

#### Artikel 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

##### Artikel 5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 5](#) van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

##### Artikel 5.6.2 Bed en breakfast voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 5](#) en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:

- a. de bed en breakfast voorziening uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
- b. de oppervlakte voor de bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen, zonder een separate kookvoorziening;



- d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats, waarbij de afstand tussen de parkeerplaats(en) en de perceelgrens niet minder dan tien meter dient te bedragen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - 1. het bebouwingsbeeld;
  - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de verkeersveiligheid;
  - 5. de woonsituatie.





## **Artikel 6 Waarde - Archeologie**

### Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

### Artikel 6.2 Bouwregels

Ten behoeve van het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, dient door de aanvrager een onderzoek en/of een advies van de gemeente-archeoloog te worden overgelegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate te zijn vastgesteld.
- b. Indien uit dit archeologisch onderzoek en/of een advies van de gemeente-archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning kunnen worden verstoord, kan het college in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde in artikel 6.2 sub a is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:
  1. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder peil;
  2. de bouw van een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.
  3. indien op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek of op advies van de gemeentearcheoloog al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

### Artikel 6.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan het gebruik, aan de inrichting en aan de situering van de gronden, indien uit onderzoek en/of een advies van de gemeente-archeoloog is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

### Artikel 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### Artikel 6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken

zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend:



1. het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het aanleggen en verbreden van water;
  3. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
  4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
  - c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

#### Artikel 6.4.2 Uitzondering

Het onder 6.4.1 vermelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, welke:

- a. het normale beheer en/of het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een daarvoor verleende vergunning;
- c. indien op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek en/of een advies van de gemeentearcheoloog en/of op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### Artikel 6.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een onderzoek en/of een advies van de gemeentearcheoloog heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld.

#### Artikel 6.4.4 Voorwaarden

Het college kan aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.



# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

### Artikel 8.1 Parkeer-, laad- en losruimte

#### Artikel 8.1.1 Parkeerruimte

Indien de omvang of het gebruik van een bouwwerk of een perceel daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in of op het bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk hoort. Hierbij worden de parkeernormen en uitgangspunten in acht genomen zoals vastgelegd in de Parkeernota Oldebroek, vastgesteld in 2014 (zie bijlage 2, parkeernota).

#### Artikel 8.1.2 Laad- en losruimte

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan of in dat bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort.

#### Artikel 8.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte.

#### Artikel 8.1.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van Parkeernota Oldebroek (vastgesteld in 2014) worden afgeweken van het bepaalde in 7.1.1 en 7.1.2 :

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersintensiteit en/of de verkeersveiligheid daartoe aanleiding geven.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  2. de milieusituatie;



3. de sociale veiligheid;
4. het straat- en bebouwingsbeeld;
5. de verkeersveiligheid;
6. de woonsituatie.

### **Artikel 10 Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### Artikel 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### Artikel 11.1.1 Algemeen

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

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

#### Artikel 11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 11 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

#### Artikel 11.1.3 Uitzondering

[artikel 11 lid 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.

### Artikel 11.2 Overgangsrecht gebruik

#### Artikel 11.2.1 Algemeen

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

#### Artikel 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### Artikel 11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), 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.

#### Artikel 11.2.4 Uitzondering

[artikel 11 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, Veenweg 41 en Zuiderzeestraatweg 378 en 378A

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op .... 2019.

,voorzitter J. Snijder-Hazelhoff

, griffier J. Tabak.



# Bijlagen bij regels

**Bijlage 1 Landschappelijke inpassing SLG van 12-09-2018 en 27-07-2018 voor de locaties Oosterweg en Veenweg 41**

**Bijlage 2 Parkeernota Oldebroek 2014**

**Bijlage 3 Slooptekening 14 maart 2019**

