



Bijlage Extra wijziging bestemmingsplan Harmelerwaard - NR. 8

1. Aan het bestemmingsplan wordt artikel "Agrarisch" toegevoegd.

Artikel Agrarisch

1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
 1. een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak
 2. een kwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch- kwekerij".
- b. ander agrarisch gebruik van de bestaande bebouwing, voor bijvoorbeeld champignon-, vis- of wormenkwekerij;
- c. gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, voor de navolgende activiteiten:
 1. bewerking en opslag van agrarisch producten,
 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
 3. paardenhouderij,
 4. hoveniersbedrijf,
 5. natuur- en landschapsbeheer,
 6. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving oplevert,
 7. bed and breakfast in de woning,
 8. zorgboerderij met dagopvang
- d. erftoegangswegen,
- e. extensieve openlucht recreatie, voor zover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast
- f. watergangen

2 Bouwregels

2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlak

Binnen elk bouwvlak mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 1, uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij een volwaardig agrarisch bedrijf behorende passende en doelmatige bebouwing, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen, kassen en overkappingen;
- b. voor gebruik, als bedoeld in lid 1, onder b en c, de bestaande bebouwing welke mag worden herbouwd, met uitzondering van opslag en stalling van niet-agrarische goederen, waarvoor maximaal de helft van de oppervlakte van de bestaande bebouwing mag worden herbouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", ten hoogste één bedrijfswoning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing;
- d. streekeigen hooi- of kapbergen met beweegbare kap en drie of meer roeden, die passen bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd zijn achter het hoofdgebouw.

2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlak

Buiten bouwvlakken mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde:

- a. bouwwerken voor mestopslag en andere silo's,
- b. overkappingen,
- c. boogkassen,
- d. bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, en
- e. windmolens

3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1 en sublid 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:
 1. 600 m²;
 2. de bestaande inhoud, indien die meer bedraagt dan 600 m³, mag volledig worden herbouwd met dien verstande dat dit als zodanig vergund is.
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning en van bijgebouwen bij de woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- f. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkeveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- g. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, niet zijnde bedrijfswoningen, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen voor ander (agrarisch) gebruik	3 m	6 m
overige gebouwen	6 m	10 m
bouwwerken voor mestopslag	-	6 m
voersilo's	-	12 m
Erf- of perceelafscheidings	-	2 m
overige andere bouwwerken, binnen bouwvlak	-	12 m
overige andere bouwwerken, buiten bouwvlak	-	2 m

- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing mag niet meer dan 50 m² bedragen conform bijlage 4 Erfbebouwingsregeling, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige erfbebouwing, indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt, mag volledig herbouwd worden met dien verstande dat het meerdere van de 50 m² is vergund als erfbebouwing en niet zijnde als bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen niet wordt meegerekend;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristiek hoofdgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige erfbebouwing niet meer dan 50 m² bedragen voor al deze wooneenheden tezamen;
- k. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- l. in afwijking van het bepaalde onder g, mogen bij herbouw voor gebruik als bedoeld in lid 1, onder b en c, de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte, indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- m. het bepaalde in artikel 25 (Afstanden tot wegen).

3 Afwijking van de bouwregels

3.1 Afwijking mest- en ruwvoeropslag buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, met in achtneming van het bepaalde in de artikelen 14, 15, 16, 17, 24, 25 en 26, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 2.2, ten behoeve van het bouwen van:

- a. bouwwerken voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van 1000 m³ en een bouwhoogte van 5 m;

- b. andere sleufsilos voor opslag van ruwvoer, tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² aansluitend aan het bouwvlak bij een grondgebonden veehouderij bedrijf, en een bouwhoogte van 3 m,
- c. mits:
 - 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 - 2. wordt voorzien in een 5 m brede zone met afschermende streekeigen beplanting rondom de mest of ruwvoeropslag, en
 - 3. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast.

3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met in achtneming van het bepaalde in de artikelen 14, 15, 26, 17, 24, 25 en 26, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 2.2, voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in sublid 2.1, buiten een bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. het bouwvlak met niet meer dan 25% wordt vergroot, of indien het bouwvlak kleiner is dan 1 ha, met niet meer dan 2.500 m² wordt vergroot;
- c. de in de ontheffing begrepen bebouwing zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden; en
- d. daardoor de openheid van het landschap en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig wordt aangetast.

3.3 Afwijken nokrichting

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in sublid 3.2.3, onder f, ten behoeve van het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
- b. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

4 Specifieke gebruiksregels

4.1 Gebruik voor buitenopslag buiten het bouwvlak

Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's en opslag van ruwvoer en overige materialen, is toege staan tot een hoogte van 3 m, mits:

- a. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. er binnen het bouwvlak geen plaats meer voor is;
- c. er een minimaal 5 m brede zone met afschermende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is, en
- d. na advies door de landschapsdeskundige.

5 Afwijking van de gebruiksregels

5.1 Afwijking niet-agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. fouragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. dierenartspraktijk;
- f. bed and breakfast; appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
- g. kampeerboerderij;
- h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur

- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
- j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
- k. kinderboerderij;
- l. educatie en voorlichting;
- m. tentoonstellingsruimte, museum;
- n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij
- o. zorgboerderij, met nachtverblijf;
- p. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees- zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel\$ en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- w. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- x. detailhandel in agrarische streekeigen producten, zoals bij een (Groene Hart) landwinkel, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

Bij het verlenen van ontheffing worden de volgende bepalingen in acht genomen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van het bovenstaande niet-agrarische gebruik mag per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer bedragen dan 500 m² voor de niet-agrarische nevenactiviteiten onder a t/m o en 100 m² voor de niet-agrarische nevenactiviteiten onder p t/m x, waarbij de oppervlakte in een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en in een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' niet meetelt;
2. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten onder a t/m x mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarische bedrijf mag, zolang van de ontheffing gebruik wordt gemaakt, niet worden vergroot, ten zij wordt aangetoond dat deze bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de agrarische functie op het perceel;
4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
5. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
6. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
7. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
8. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
9. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder sub x, en in andere zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten.

6.1 Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 14, 15, 16, 17, 24, 25 en 26, het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 1, aangegeven grens van een bouwvlak elders op die gronden wordt aangegeven, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
- b. daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast.

Het wijzigen geschiedt volgens de volgende regels:

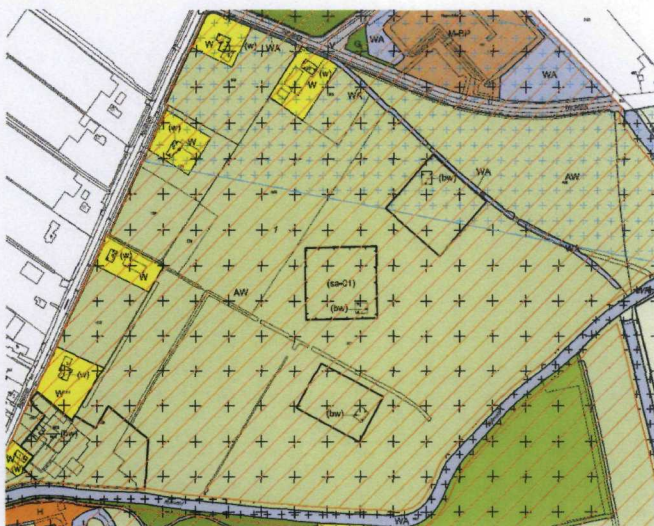
1. het bouwvlak blijft voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden omvatten als ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
2. geen gebouw en geen opslag mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
3. de oppervlakte van het bouwvlak mag door het wijzigen met maximaal 1 ha worden vergroot;
4. de bebouwingsmogelijkheden dienen zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
5. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast.

2. Aan artikel 23 lid a wordt de zinsnede "of artikel (agrarisch)" toegevoegd

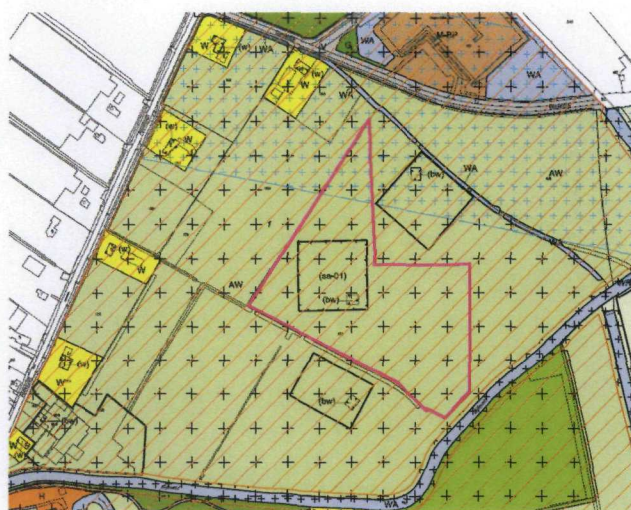
3. Aan artikel 23 wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming "Agrarisch" te wijzigen naar de bestemming "Agrarisch met waarden" indien is vast komen te staan dat er geen kwekerij meer is gevestigd.

4. Op de verbeelding wordt de voor drie percelen de bestemming gewijzigd van "Agrarisch met waarden" naar "Agrarisch".



In het ontwerpbestemmingsplan heeft het gehele gebied tussen de Dorpeldijk en de Bijleveld de bestemming "Agrarisch met waarden".



Voorgesteld wordt om de roze vlakken te bestemmen als "Agrarisch".

5. De toelichting wordt op diverse punten aangepast met betrekking tot het toevoegen van de bestemming "Agrarisch".