

Regels

bestemmingsplan “Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-11-09

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel82BKG-VG01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	9
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Wonen.....	15
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	19
3 Algemene regels	20
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht.....	23
Artikel 13 Slotregel	24

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82 van de Gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel82BKG-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis gebonden bedrijf

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.4 aan huis gebonden beroep

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.5 aanbouw

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

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 agrarisch gebruik

het al dan niet bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

1.9 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

het verstrekken van logies met ontbijt;

1.12 bestaand gebruik

het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en in gebruik genomen is conform de geldende gebruiksregels of een onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

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

1.15 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.16 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;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 cultuurhistorische waarde

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

1.21 detailhandel

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

1.22 erf

al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.23 extensief recreatief medegebruik

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen; bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.;

1.24 gebouw

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

1.25 geurgevoelige objecten

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.26 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.27 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan;

1.28 kantoor

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.29 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil;

1.30 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.31 midstay verblijf

tijdelijk verblijf in een woning tussen de vier maanden en maximaal twee jaar;

1.32 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.33 ontheffing

het afwijken door middel van een omgevingsvergunning;

1.34 paardenbak / buitenrijbaan

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

1.35 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.36 recreatiewoning

een gebouw dat dienst doet als recreati woonverblijf voor gebruikers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.37 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans;

1.39 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden;

1.40 trekkershut

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.41 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;

1.42 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.43 verkoop streekeigenproducten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt;

1.44 voorgevel

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" de naar de gevellijn gerichte gevel van het hoofdgebouw geldt als voorgevel;

1.45 vrachtwagen

hieronder wordt verstaan zowel het trekkende deel (de truck) als de oplegger(combinatie);

1.46 wonen

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning;

1.47 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 afstand tot zijdelingse bouwperceelgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 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;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 peil

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein;

2.8 vloeroppervlak

De som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch gebruik van gronden;
- b. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. Bestaande perceelsontsluitingen;
- f. Bestaande voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en houtwallen, en overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#):

- a. Bescherming van waarden: Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden: Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:
 - 1. Het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
 - 2. Het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle water- en oevervegetaties, ruigten en grienden en amfibieën;
 - 3. Het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazig slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik;
 - 4. Behoud van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en structuren zoals woonheuvels, tiendwegen, hennepakkers, achterkaden en dijken, havelingen, eendenkooien, wielen en kleiputten;
- c. Extensief recreatief medegebruik: Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d, toegestaan in het gehele gebied.

3.2 Bouwregels

De volgende bouwregels gelden:

- a. Op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in [artikel 3 lid 1](#);
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel bedraagt 1 meter;
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt 2 meter;
- d. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- e. In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

- a. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten;
- c. Detailhandel;
- d. Wonen;
- e. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet;
- f. Kamperen;
- g. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm);
- i. Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland;
- j. Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt;
- k. Het realiseren van paardenbakken;
- l. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [artikel 3 lid 3 sub k](#) teneinde het realiseren van paardenbakken toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan de paardenbak te situeren direct grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt aangetoond dat situering ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" redelijkerwijs niet mogelijk is, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om paardenbakken die worden gerealiseerd ten behoeve van een (bedrijfs)woning binnen de bestemming Wonen of Bedrijf de paardenbak te situeren direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;

- e. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het gebruik van paardenbakken ten behoeve van de bestemming Agrarisch met waarden zijn toegestaan als recreatieve nevenactiviteit; het gebruik van een paardenbak ten behoeve van de bestemming Wonen of Bedrijf is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- h. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- i. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- j. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- k. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- l. paardenbakken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- m. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in [artikel 3 lid 5](#), vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

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

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in [artikel 3 lid 5.4](#) opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het onder [artikel 3 lid 5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- b. Welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in [artikel 3 lid 5.1](#) bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [artikel 3 lid 1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [artikel 3 lid 5.4](#) de toetsingscriteria weergegeven. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verstrekt, wordt door het bevoegd gezag eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

3.5.4 Vergunningsschema

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het aanbrengen van (infrastructurele)	1.Het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting

ondergrondse leidingen.	van de agrarische belangen;
Het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ² .	1. Het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm).	1. Het mag niet leiden tot inklinking; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
Het graven en ophogen van de bodem.	1. Het mag niet leiden tot inklinking; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de waterbeheerder; 3. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast;
Het graven, dempen, vergroten of herprofilieren van sloten en kleine oppervlaktewateren.	1. Indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden kan een omgevingsvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1, dan gelden de volgende criteria: 2. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 3. Het mag niet leiden tot inklinking; 4. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de

	waterbeheerder; 5. Er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden;
Het aanbrengen van houtgewas.	1. Ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied"; geldt dat het aanbrengen van houtgewas moet passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden;
Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt.	1. De karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; 2. Het mag niet leiden tot inklinking;
Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem"	1. De karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast;
Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied"	1. De activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden;

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, met daarbij horende voorzieningen als waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen (met vergunning van de waterbeheerder) worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, stoepen en steigers worden gebouwd. Op de wateren zijn de gebodsbepalingen en verbodsbepaling en de onderhoudsverplichtingen volgens de Keur en Legger waterbeheer van de waterbeheerder van toepassing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. Waterhuishoudkundige doeleinden.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 5 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 5 lid 1.1](#):

- a. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m². De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak" worden opgericht.

5.2.2 Woningen

De woning dient te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwwlak;
- b. Per aangeduid bouwwlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan;
- c. De maximale inhoud van een woning, inclusief aan-, en uitbouwen, bedraagt 750 m³, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud. Indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.
- d. De maximale goothoogte van een woning bedraagt 6 m;
- e. De maximale nokhoogte van een woning bedraagt 7,5 m.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij woning

De bijgebouwen en overkappingen bij de woning dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' worden opgericht;
- c. Ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m²;
- d. De maximale goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping bij een woning bedraagt 3 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. De maximale bouwhoogte van erfscheidingen voor de voorgevel bedraagt 1 meter;
- c. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 meter;
- d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

5.2.5 Herbouw woning

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- a. De voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- b. De bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

5.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2 sub c](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
- b. De grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 5 lid 1](#) omschreven waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of stallen:

- a. Voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. Voor detailhandel;
- c. Voor verblijfsrecreatie;
- d. Als seksinrichting;
- e. Als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- f. Het realiseren van paardenbakken;
- g. Het parkeren van vrachtwagens.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1.1 sub a](#) en [artikel 5 lid 1.2 sub a](#) voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m²; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. Het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. Detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- e. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. Er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

5.5.2 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [artikel 5 lid 4 sub f](#) teneinde het realiseren van een paardenbak toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het gebruik van een paardenbak is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- f. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- g. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

5.5.3 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 5 lid 1](#) en [artikel 5 lid 4](#) ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
- b. De bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. Detailhandel is niet toegestaan;
- e. De bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. Het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

6.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) met inachtneming van het volgende:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. Het belang van de waterkering wordt niet oneveredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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 Milieu

8.1.1 Wet geluidshinder verkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidshinder mogen slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidshinder.

8.2 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

9.2 Arbeidsmigranten

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een (bedrijfs woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bovenstaande in dit artikel in die zin dat een woning mag worden gebruikt voor andere huisvestingsvormen in de vorm van midstay verblijf, mits tevens wordt voldaan aan voorwaarden opgenomen in de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden of de rechtsopvolger hiervan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m" gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element de volgende bepalingen:

10.1.1 Bouwregels

Voor de bouwhoogte van nieuw op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m" mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van die molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1.1](#) teneinde hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten, mits de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

10.1.3 Omgevingsvergunning

10.1.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [artikel 10 lid 1.3.4](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

10.1.3.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 10 lid 1.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. Welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

10.1.3.3 Verlening

De in [artikel 10 lid 1.3.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in [artikel 10 lid 1.3.4](#) opgenomen criterium.

10.1.3.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
a. Het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan de ingevolge artikel 10 lid 1.1 toegestane bouwhoogte voor gebouwen; b. Het hebben of aanleggen van beplantingen die hoger wordt dan de bouwhoogte die ingevolge artikel 10 lid 1.1 voor bouwwerken is toegestaan; c. Het ophogen van gronden.	Indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige

10.2 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 - 2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken, afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in [artikel 12 lid 1.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 12 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 12 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 12 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld [artikel 12 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 12 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'.