

Bestemmingsplan

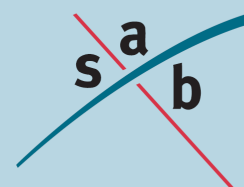
Park Lingezen

Gemeente Overbetuwe

Datum: 24 november 2011

Projectnummer: 80917

ID: NL.IMRO.1734.0020BUIParklingeZ-ONTD



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch - De Buitens	15
Artikel 4	Agrarisch - De Park	25
Artikel 5	Agrarisch - Landbouwland	36
Artikel 6	Bedrijf	44
Artikel 7	Bos	49
Artikel 8	Groen	49
Artikel 9	Groen - Laanbeplanting	51
Artikel 10	Horeca	52
Artikel 11	Natuur	53
Artikel 12	Recreatie	55
Artikel 13	Sport	55
Artikel 14	Sport - Golfbaan	56
Artikel 15	Sport - Pitch en Putt	57
Artikel 16	Tuin	57
Artikel 17	Verkeer	58
Artikel 18	Verkeer - Spoor	58
Artikel 19	Verkeer - Verblijf	59
Artikel 20	Water	59
Artikel 21	Water - Recreatieplas	60
Artikel 22	Wonen	60
Artikel 23	Leiding - Gas	66
Artikel 24	Leiding - Hoogspanningsverbinding	67
Artikel 25	Leiding - Riool	68
Artikel 26	Waarde - Archeologie	69
Artikel 27	Waarde - Archeologisch monument	72
Artikel 28	Waarde - Archeologische verwachting 1	72
Artikel 29	Waarde - Archeologische verwachting 2	74
Artikel 30	Waarde - Archeologische verwachting 3	77
Artikel 31	Waarde - Archeologische verwachting 4	80
Artikel 32	Waarde - Ecologische verbindingszone	83
Artikel 33	Waterstaat - Waterbergingsgebied	84
3	Algemene regels	85
Artikel 34	Anti-dubbeltelbepaling	85
Artikel 35	Algemene bouwregels	85
Artikel 36	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 37	Algemene aanduidingsregels	86

Artikel 38	Algemene afwijkingsregels	87
Artikel 39	Algemene wijzigingsregels	88
Artikel 40	Algemene procedureregels	88
4	Overgangs- en slotregel	89
Artikel 41	Overgangsrecht	89
Artikel 42	Slotregel	89

Bijlagen

- Bijlage 1: Type bedrijvigheid
- Bijlage 2: Oppervlakte intensieve veehouderijen
- Bijlage 3: Het Voorkeursalternatief

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Park Lingezege van de gemeente Overbetuwe;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0020BUIparklingez-ONTD met bijbehorende regels en bijlagen;

verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit dat op kleine schaal in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

afhankelijke woonruimte

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

agrarisch hulpbedrijf

een niet- industrieel bedrijf dat is gericht op het leveren goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

archeologische verwachting

een toegekende zeer hoge, hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

archeologische waarde

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

bebouwing

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

bed & breakfast

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfswoning

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

begane grond vloer

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

beperkt kwetsbaar object

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;

- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

beschermd archeologisch monument

een beschermd archeologisch monument zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

boerderij

een gebouw dat voor een deel wordt gebruikt als bedrijfswoning en voor het overige deel wordt gebruikt als bedrijfsgebouw;

boerderijwinkel

een bedrijfsactiviteit die bestaat uit ondergeschikte detailhandel in land- en tuinbouwproducten;

boerderijterras

een terras bij een agrarisch bedrijf of bij een woning, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde producten worden verkocht voor consumptie ter plaatse;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

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 van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

chalet

een demontabel recreatieverblijf van hout of kunststof zonder vaste verankering in de grond voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

dagrecreatie

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor 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. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en –machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

evenement

een georganiseerde gebeurtenis (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, kanoën, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

geaccidenteerd terrein

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;

gebouw

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

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

glastuinbouw

niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het voortbrengen van agrarische goederen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de grond als productiemiddel, inclusief een melkveehouderij, paardenhouderij en paardenfokkerij;

hobbymatig

niet bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is;

hoge open teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 meter, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten;

hoofdgebouw

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

hoofdverblijf

- a het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en niet zijnde lichte en/of zware horeca;

huishouden

een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

intergemeentelijke structuurvisie

de intergemeentelijke structuurvisie Park Lingezegen zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 22 maart 2011 en de gemeenteraad van Lingewaard op 31 maart 2011;

inwoning

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut;

kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

karakteristiek

gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas;

kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

kwetsbaar object

- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

lage teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels;

landschappelijke waarden

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

manege

een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

mantelzorg

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

model

een schematische voorstelling van de werkelijkheid;

natuurwaarden

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, glastuinbouw, champignonkwekerij en pot- en containerteelt;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ondergeschikte bouwonderdelen

bouwonderdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

ondergronds

onder peil;

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen van paarden alsmede het africhten, trainen en verhandelen van ter plaatse gefokte paarden;

paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

peil

- a voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- e voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

pocketpark

een compact parkachtig gebied met een recreatieve doelstelling, dat een rustpunt vormt voor bezoekers en dat het landschap en de cultuurhistorie beleefbaar maakt;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

recreatieve voorzieningen

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad of tennisbaan;

recreatiewoning

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet;

seksinrichting

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

slaapplaats

een plaats ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één persoon;

speelbos

een bos of naturomgeving met speelvoorzieningen waarbij de speelvoorzieningen op een natuurlijke manier zijn geïntegreerd in deze omgeving;

stapsteen

een gebied dat losstaat van andere ecologische gebieden en dat dient ter verbinding van die ecologische gebieden. Een stapsteen wordt ingericht volgens het ijsvogelvlinder-model, dan wel volgens het rietzanger-model;

teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen en lage teeltondersteunende voorzieningen;

tuinbouw

een grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van het telen van groenten, bloemen, planten, bomen, bollen of zaden;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die loodrecht langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

vorste bouwgrens

de naar de weg gekeerde bouwgrens waarop de bebouwing is georiënteerd;

vorste gebouw

het gebouw dat het dichtst bij de vorste bouwgrens is gelegen;

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving.

Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

Wet milieubeheer

Wet van 13 juni 1979 (Stb.442), houdende regels met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van milieuhygiëne, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, nr. 556), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

woongebouw

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrij-

ven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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;

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;

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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;

de afstand tot bouwperceelgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - De Buitens

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch - De Buitens aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b de bestaande bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- c bomen in de vorm van laanbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – laanbeplanting';
- d de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
- e aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
- f de bestaande publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- g de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- h de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
- i extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- j water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- k de bestaande nutsvoorzieningen;

met bijbehorende (bedrijfs)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van:
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³.

- 3.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - e goothoogte maximaal 3 m;
 - f bouwhoogte maximaal 5 m.
- 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvoerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten.

3.3 afwijken van de bouwregels

- 3.3.1 tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:
- a situering binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 - b aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
 - c de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - d de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - e de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
 - f in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
 - g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.3.2 overschrijding bouwgrenzen
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:
- a de bouwgrens per zijde met maximaal 10 m wordt overschreden;
 - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - c de overschrijding alleen is toegestaan ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - d de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 1,5 ha;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 bewerken en verwerken van agrarische producten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van het bewerken en/of verwerken van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van deze functies niet meer dan 350 m² mag bedragen;

3.5.2 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder f voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- e er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden.

3.5.4 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder g voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met de bestemming Wonen met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
- c de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;

3.5.5 recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

a kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:

- 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
- 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
- 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
- 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
- 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- 7 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- 8 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- 9 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 11 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

b bed & breakfast, mits:

- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing en/of in maximaal één vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m² die nog niet bestaat op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning;
- 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
- 3 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
- 4 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
- 5 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- 6 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- 9 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;

c recreatiewoningen, mits:

- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;

- 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 ten behoeve van het boerderijterras maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte wordt gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 3 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 4 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 5 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is.

3.5.6 evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:

- a maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar worden gehouden, gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- b het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- c op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.7 spuitzones
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4 voor het toestaan van een kleinere afstand van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.
- 3.5.8 stapeling
Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit artikel 3.5.5 onder a tot en met e geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.
- 3.6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 3.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen met uitzondering van de laanbeplanting langs de openbare wegen;
 - e het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat de oppervlakte van een verharding ten behoeve van een bietenstortplaats niet meer dan 1.500 m² mag bedragen;
- 3.6.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen en/of de waterhuishoudkundige situatie en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 3.6.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen;

- e het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van maximaal 500 m² ten behoeve van bietenstortplaatsen.

3.7 wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
- c er een compact bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Recreatie, mits:

- a de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% met een maximum van 500 m² van de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen bedraagt;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;

- e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- i het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijke monument betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument of een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand;
 waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:
 - a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - d bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
 - e de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - f bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuwe woning maximaal 75 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
- 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- j voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

3.7.4 wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing, voor zover aanwezig, niet zijnde karakteristieke bebouwing;
- b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- f uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

- g er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - h er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.7.5 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning
 worden opgericht;
 - b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
 - c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
 - f de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - g de bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
 - h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 20 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de nieuw te realiseren woning;
 - 4 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
 - i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
 - j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - k uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - l er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;

mer sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

3.7.6 realisering van nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming in de bestemmingen Wonen en/of Natuur en/of Bos ten behoeve van de realisering van een nieuw landgoed, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tezamen met de omliggende gronden minimaal 5 hectare;
- b per 5 hectare krijgt maximaal 1.500 m² de bestemming Wonen;
- c binnen de bestemming Wonen mag maximaal één landhuis ten behoeve van maximaal drie woningen worden gebouwd met een inhoud van minimaal 1.000 m³ en maximaal 2.000 m³ en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- d indien er sprake is van een combinatie van wonen en zorg kunnen in plaats van een woning meerdere wooneenheden worden toegestaan;
- e maximaal één bijgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m² bij realisatie van maximaal 2 woningen of meerdere wooneenheden, dan wel maximaal één bijgebouw van maximaal 225 m² bij realisatie van 3 woningen;
- f uit een inrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die tot uitdrukking komt in de versterking van natuurlijke, landschappelijke en/of recreatieve waarden van het gebied;
- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.7.7 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing op een andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming Agrarisch – De Buitens in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing op een andere locatie binnen het plangebied, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 één woning in één bestaand gebouw of
 - 2 één woning in een nieuw gebouw;
worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
worden opgericht;
- c het aantal nieuwe woningen mag nooit meer dan twee bedragen;

- d het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - e de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a tot en met d voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - f de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 40% van de gesloopte oppervlakte;
 - g de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 20 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de nieuw te realiseren woning;
 - 4 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
 - i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
 - j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - k er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.
- 3.7.8 aanleg kleinschalige recreatieve voorziening en parkeervoorziening
Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' wijzigen ten behoeve van de realisering van een kleinschalige recreatieve voorziening en parkeervoorziening, mits er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

Artikel 4 Agrarisch - De Park

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - De Park aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' uitsluitend hoogstam fruitteelt is toegestaan;
 - 2 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van een intensieve veehouderij als nevenactiviteit ten opzichte van het grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat maximaal 1 bouwlaag van de gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- b de bestaande bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- c de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
- d aan huis verbonden beroeps-, of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;

- 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 - e de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - f de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - h extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - j de bestaande nutsvoorzieningen;
 - k parkeervoorzieningen ten behoeve van, buiten het bestemmingsvlak gelegen, evenementen met dien verstande dat het parkeren maximaal 15 keer per jaar mag plaatsvinden met een maximum van 7 aaneengesloten dagen per keer.
- met bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 bouwregels

- 4.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van:
 - 1 kassen maximaal de bestaande oppervlakte;
 - 2 bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderijen bedraagt maximaal de in bijlage 2 kolom "Oppervlakte bebouwing intensieve veehouderij in m²" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
 - c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - d bouwhoogte van
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³;
- 4.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - e goothoogte maximaal 3 m;
 - f bouwhoogte maximaal 5 m.
- 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 hooibergen en voedersilo's 15 m;

- 2 sleufsilo's en kuilvloerplaten 2 m;
- 3 erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
- 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- b bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
- c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het bouwen van tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

- a situering binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
- b aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- c de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- d de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- e de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
- f in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3.2 overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

- a de bouwgrens per zijde met maximaal 10 m wordt overschreden;
- b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c de overschrijding alleen is toegestaan ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven;
- d de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 1,5 ha;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

- 4.5.1 bewerken en verwerken van agrarische producten
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van het bewerken en/of verwerken van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van deze functies niet meer dan 350 m² mag bedragen;
- 4.5.2 mantelzorg
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
 - c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 - d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - e er geen zelfstandige woning ontstaat;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.5.3 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder e voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - d op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - e er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden.
- 4.5.4 paardenbakken
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder f voor het toestaan van paardenbakken, mits:
- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt.
 - c de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;
- 4.5.5 recreatieve nevenactiviteiten
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van
- a kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;

- 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 8 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 9 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 11 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing en/of in maximaal één vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m² die nog niet bestaat op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 - 3 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 4 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 5 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 6 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:

- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 3 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 4 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 5 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.6 evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:

- a maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar worden gehouden, gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- b het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.7 spuitzones

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4 voor het toestaan van een kleinere afstand van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

4.5.8 stapeling

Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit artikel 4.5.5 onder a tot en met e geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

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

- 4.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;
 - e het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat de oppervlakte van een verharding ten behoeve van een bietenstortplaats niet meer dan 1.500 m² mag bedragen.
- 4.6.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen: blijvend afbreuk wordt gedaan aan:
- a blijvend afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen, dan wel;
 - b blijvend afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige situatie, dan wel;
 - c afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde in verband met de aanwezigheid van hoogstam fruitteelt ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 4.6.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.6.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

4.7 wijzigingsbevoegdheid

- 4.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:
- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
 - c er een compact bouwvlak blijft bestaan;
 - d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Recreatie, mits:

- a de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% met een maximum van 500 m² van de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen bedraagt;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- g uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- i het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijk monument betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument of een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand;waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:

- a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - d per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 - e de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m.
 - f bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuwe woning maximaal 75 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
 - 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - j voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- 4.7.4 wonen in bedrijfsgebouw
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwblok in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing, voor zover aanwezig, niet zijnde karakteristieke bebouwing;
 - b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
 - c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - e de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - f uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - g er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - h er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.7.5 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning

worden opgericht;

- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningenworden opgericht;
- c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- f de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- g de bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
- h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 20 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de nieuw te realiseren woning;
 - 4 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
- j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- k uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- l er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- m er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

4.7.6 wijzigingsbevoegdheid Bos

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch - De Park in de bestemming Bos, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a maximaal 50% van de gronden met deze bestemming mag worden verdicht met bos, boomgaarden of singel-/laanbeplanting;
- b de oppervlakte van de bospercelen dient minimaal 1 ha en maximaal 3,5 ha te bedragen;
- c nieuwe bospercelen dienen te passen binnen de in de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen beoogde verkavelingsstructuur;
- d bospercelen direct tegen het spoor dienen hier dwars op te worden geprojecteerd om voldoende openheid en doorzicht naar De Park te bewaren;
- e in een inrichtings- en beheersvisie dient de natuurontwikkeling dan wel de mate van recreatief medegebruik te zijn uitgewerkt;

- f bospercelen met een minimale oppervlakte van 2 ha mogen worden gebruikt ten behoeve van extensieve dagrecreatie in de vorm van een speelbos;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.7 wijzigingsbevoegdheid manege en loonbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 4', wijzigen ten behoeve van een manege, een loonbedrijf, parkeervoorzieningen, een ontsluiting, groenvoorzieningen en/of bos met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken en verhardingen, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de manege bedraagt maximaal 3.500 m² met dien verstande dat:
 - 1 de goothoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 6 m mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 12 m mag bedragen;
 - 3 lichtmasten mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het loonbedrijf bedraagt maximaal 4.000 m² met dien verstande dat de bouwregels zoals opgenomen in artikel 6.2, met uitzondering van artikel 6.2.1 onder c, [en de specifieke gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 6.4](#) van toepassing zijn;
- c ten behoeve van de manege en bezoekers van Park Lingezegen mogen maximaal 200 parkeerplaatsen aangelegd worden met ontsluitingsweg op Rijksweg Noord;
- d het loonbedrijf en de manege worden ontsloten aan de noordzijde van het perceel;
- e de huidige agrarische bedrijfswoning mag als bedrijfswoning worden gebruikt, met dien verstande dat ten aanzien van de bedrijfswoning de bouwregels zoals opgenomen in artikel 4.2 van toepassing zijn;
- f voorafgaand aan en ter compensatie van de punten a, b en c wordt minimaal 4.000 m² aan bos gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1 nieuwe bospercelen dienen te passen binnen de beoogde verkavelingsstructuur uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen;
 - 2 bospercelen direct tegen het spoor dienen hier dwars op te worden geprojecteerd om voldoende openheid en doorzicht naar De Park te bewaren;
 - 3 in een inrichtings- en beheersvisie natuurontwikkeling dan wel de mate van recreatief medegebruik dient te zijn uitgewerkt;
- g het aangebrachte verhard oppervlak inclusief bebouwing genoemd onder a, b en c wordt volgens de regels van het waterschap gecompenseerd;
- h er is sprake van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- i de situering van de bebouwing en de landschappelijke inpassing worden ter goedkeuring aan de supervisor van Park Lingezegen voorgelegd;
- j in verband met de wijzigingsbevoegdheid worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, zoals Flora en Fauna, bodem, archeologie, geluid etc;
- k in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- l de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 5 Agrarisch - Landbouwwand

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Landbouwwand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 fruit- en boomteelt niet is toegestaan;
 - 2 niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van:
 - a de intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat maximaal 1 bouwlaag van de gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
 - b de bestaande bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
 - c bomen in de vorm van laanbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – laanbeplanting';
 - d het behoud en de bescherming van openheid;
 - e aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 - f bestaande publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - g de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - h de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - i extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - j water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - k de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende (bedrijfs-)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

5.2 bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de gezamenlijke oppervlakte van:
 - 1 kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 - 2 bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderijen bedraagt maximaal de in bijlage 2 kolom "Oppervlakte intensieve veehouderij in m²" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- c goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;

- d bouwhoogte van
 - 1 hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 2 lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 - 3 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³.
- 5.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - e goothoogte maximaal 3 m;
 - f bouwhoogte maximaal 5 m.
- 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 hooibergen en voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvoerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
 - c lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten.

5.3 afwijken van de bouwregels

- 5.3.1 Vergroten oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij (in extensiveringsgebied)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b sub 2 voor het vergroten van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen:

 - a de vergroting bedraagt maximaal 10% van de bestaande toegestane bebouwde oppervlakte;
 - b de vergroting dient noodzakelijk te zijn om te kunnen voldoen aan bij of krachtens wettelijk voorschrift bepaalde eisen ten aanzien van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid zonder toename van het aantal dierplaatsen.
- 5.3.2 overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

 - a de bouwgrens per zijde met maximaal 10 m wordt overschreden;
 - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - c de overschrijding alleen is toegestaan ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven;
 - d de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van tuinbouw is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

- 5.5.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1, onder a, sub 1 voor het toestaan van fruit- en/of boomteelt, mits:
 - a geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
 - b niet binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.
- 5.5.2 bewerken en verwerken van agrarische producten
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van het bewerken en/of verwerken van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van deze functies niet meer dan 350 m² mag bedragen;
- 5.5.3 mantelzorg
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevendens zijn;
 - c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 - d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - e er geen zelfstandige woning ontstaat;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 5.5.4 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder f voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:
 - a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - d op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - e er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden.
- 5.5.5 paardenbakken
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder g voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met de bestemming Wonen met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
 - c de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;
- 5.5.6 recreatieve nevenactiviteiten
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van
- a kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 - 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 8 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 9 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 11 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - b bed & breakfast, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing en/of in maximaal één vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m² die nog niet bestaat op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 - 3 er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 4 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 5 het gebruik niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 6 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 3 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- 5.5.7 spuitzones
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4 voor het toestaan van een kleinere afstand van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.
- 5.5.8 stapeling
- Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit artikel 5.5.6 onder a tot en met e geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenac-

tiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

5.6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 5.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing;
 - e het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat de oppervlakte van een verharding ten behoeve van een bietenstortplaats niet meer dan 1.500 m² mag bedragen.
- 5.6.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de openheid en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 5.6.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen;
 - e het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van maximaal 500 m² ten behoeve van bietenstortplaatsen.

5.7 wijzigingsbevoegdheid

- 5.7.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:
- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2,0 ha;
 - c er een compact bouwvlak blijft bestaan;
 - d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.7.2 nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het opnemen van een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van boomkwekerijen, mits:

- a aangetoond wordt dat het een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf betreft;
- b geen alternatieve vrijkomende of vrijgekomen locatie beschikbaar is;
- c de omvang van het nieuwe bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt;
- d er 5 ha aaneengesloten eigen grond aanwezig is;
- e er maximaal één bedrijfswoning wordt gerealiseerd indien wordt aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- f het nieuwe bouwvlak niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
- g de locatie en vorm van het bouwvlak wordt afgestemd op de landschappelijke karakteristiek ter plaatse;
- h uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt;
- i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

5.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- i het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijk monument betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument of een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand; waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:

- a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - d per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 - e de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - f bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuwe woning maximaal 75 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
 - 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - j voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- 5.7.4 wonen in bedrijfsgebouw
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwblok in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing, voor zover aanwezig, niet zijnde karakteristieke bebouwing;
 - b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
 - c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - e de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - f uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - g er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
 - h er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 5.7.5 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning

- worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
 - c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
 - f de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - g de bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
 - h bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 20 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de nieuw te realiseren woning;
 - 4 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen in één gebouw te worden ondergebracht;
 - i oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
 - j parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - k uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - l er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - m er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een bedrijf als bedoeld in bijlage 1 kolom "aard bedrijvigheid" ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid';
- b aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;

- 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 - c een verkooppunt motorbrandstoffen al dan niet met lpg met bijbehorende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - d een vulpunt lpg ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': met doorzet kleiner dan 1.000 m³;
 - e de bestaande bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.2 bouwregels

6.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- b bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom "Opp. bebouwing in m² excl. bedrijfswoning bestaand" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- d inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³.

6.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- b de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- c bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- d goothoogte is maximaal 3 m;
- e bouwhoogte is maximaal 5 m.

6.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende erfafscheiding' maximaal 8 m bedraagt;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

6.3 afwijken van de bouwregels

vergroting oppervlakte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

6.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a buitenopslag voor de voorgevelrooilijn;
- b detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals bedoeld in artikel 6.1 onder b;
- c bedrijven als bedoeld in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht;
- d bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen met uitzondering van het verkooppunt motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e vuurwerkbedrijven;
- f inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

6.5 afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dat het ter plaatse toegestane bedrijf;
- b er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.2 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.6 wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 omschakeling van Bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woning-splitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;

- e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- i het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijk monument betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1 splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2 het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument of een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand; waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:
 - a de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - b de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - c de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - d per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 - e de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - f bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - 3 de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuwe woning maximaal 75 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
 - 4 uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- j voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

6.6.2 wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing, voor zover aanwezig, niet zijnde karakteristieke bebouwing;
- b bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- c de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;

- f uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - g er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
 - h er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 6.6.3 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één nieuw gebouw of
 - 2 één nieuwe woning
 worden opgericht;
 - b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
 worden opgericht;
 - c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - d de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
 - e de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - f de bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen, tenzij het vanuit landschappelijke overwegingen wenselijk is om een andere locatie aan te wijzen voor de ontsluiting van het perceel;
 - g bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 20 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de nieuw te realiseren woning;
 - 4 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen in één gebouw te worden ondergebracht;
 - h oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
 - i parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - j uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - k er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - l er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

- 6.6.4 omschakelen van bedrijf naar verblijfsrecreatie
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming in de bestemming Recreatie ten behoeve van verblijfs- en/of dagrecreatie, mits:
- a maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe bestemming tot een maximum van 1.000 m²;
 - b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - c er geen nieuwe gebouwen worden opgericht;
 - d er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - e er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
 - f er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - g voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - h uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - i er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Bos

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos;
 - b speelvoorzieningen;
 - c extensieve dagrecreatie;
 - d educatieve voorzieningen;
 - e het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van algemene natuur- en landschapswaarden;
 - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen.

7.2 bouwregels

7.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a speelvoorzieningen 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 8 Groen

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;

- b de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van groenelementen in de vorm van een pocketpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 2';
- c de bescherming en het behoud van de bestaande defensiedijk ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- d voet- en fiets- en ruiterspaden;
- e speelvoorzieningen;
- f waterbeheer en waterberging;
- g recreatief gebruik;
- h evenementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 2' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 het aantal evenementen bedraagt maximaal 10 per jaar;
 - 2 de duur van een evenement bedraagt maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

8.2 bouwregels

- 8.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 8.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a speelvoorzieningen 6 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m;
 met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 2', de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld onder b maximaal 5 m mag bedragen.

8.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 8.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - c het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 8.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de defensiedijk, dan wel afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de pocketpark, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 8.3.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 is nodig voor:
 - a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter realisatie van het pocketpark;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 9 Groen - Laanbeplanting

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Laanbeplanting aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bomen in de vorm van laanbeplanting;
 - b versterking van de landschappelijke waarden van het gebied;
 - c groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - d parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
 - e voet-, fiets- en ruiterspaden;
 - f recreatief medegebruik;;
 - g waterbeheer en waterberging;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

9.2 bouwregels

9.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

9.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verwijderen, rooien en kappen van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
- b het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren'.

9.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van de laanbeplanting en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.3.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 10 Horeca

10.1 bestemmingsomschrijving

- 10.1.1 De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a horeca als bedoeld in bijlage 1 kolom "aard bedrijvigheid";
 - b een bed & breakfast, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en het aantal slaapplekken maximaal 12 mag bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - c de bestaande bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de water-huishouding, tuinen en erven.

10.2 bouwregels

- 10.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a voor zover een bouwvlak is opgenomen, worden gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd;
 - b goothoogte maximaal:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 met dien verstande dat, voor zover de aanduiding 'maximale goothoogte' is opgenomen, de goothoogte maximaal de ter plaatse aangegeven goothoogte mag bedragen;
 - c bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 met dien verstande dat, voor zover de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is opgenomen, de bouwhoogte maximaal de ter plaatse aangegeven bouwhoogte mag bedragen;
 - d oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom "Opp. bebouwing in m² excl. bedrijfswoning bestaand" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
 - e inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m³.
- 10.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - b de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
 - c bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - d goothoogte is maximaal 3 m;
 - e bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 10.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a speelvoorzieningen 6 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

10.3 afwijken van de gebruiksregels

10.3.1 andere vorm van horeca

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca, mits:

- a het geen zware horeca betreft;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

10.4 afwijken van de bouwregels

10.4.1 vergroting oppervlakte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder d voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natte natuur' uitsluitend natte natuur is toegestaan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - droge natuur' uitsluitend droge natuur is toegestaan;
 - b de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van een pocketpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 1';
 - c uitsluitend hoogstam fruitteelt ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - e extensieve dagrecreatie;
 - f educatieve voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, alsmede wegen en paden.

11.1.2 Overschrijding van de aanduidingsgrenzen van aanduidingen zoals bedoeld in artikel 11.1.1 onder a sub 1 en 2 ten behoeve van een andere vorm van natuur dan ter plaatse is toegestaan, is toegelaten voor zover de overschrijding niet meer bedraagt dan 50 meter.

11.2 bouwregels

11.2.1 Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van onderhoud en beheer van de gronden met dien verstande dat:

- a gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke vorm van waarde - droge natuur';

- b voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - droge natuur' geldt dat:
 - 1 de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - 2 oppervlakte van een gebouw maximaal 20 m² mag bedragen.
- 11.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m, met dien verstande dat:
 - a de bouwhoogte van bruggen maximaal 5 m mag bedragen;
 - b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pocketpark 1', de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 5 m mag bedragen.
- 11.3 specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden binnen een afstand van 100 m tot de bestemming Wonen ten behoeve van natte natuur, met dien verstande dat onder natte natuur wordt verstaan natuur in de vorm van rietmoeras of nat bos.
- 11.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
 - 11.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - c het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - e het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
 - f het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
 - 11.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
 - 11.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:
 - a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter realisatie van het pocketpark;

- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 12 Recreatie

12.1 bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a dagrecreatie;
 - b een strand ten behoeve van een recreatieplas ter plaatse van de aanduiding 'strand';met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer-voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, alsmede overige voorzieningen ten behoeve van recreatie, waaronder ondergeschikte detailhandel;
- 12.1.2 Ter plaatse van de aanduiding 'strand' mogen evenementen worden gehouden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a het aantal evenementen bedraagt maximaal 10 per jaar;
 - b de duur van een evenement bedraagt maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

12.2 bouwregels

- 12.2.1 Uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat tevens gebouwen ten behoeve van dagrecreatie zijn toegestaan, waarvoor geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
- 12.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 6 m;

Artikel 13 Sport

13.1 bestemmingsomschrijving

- 13.1.1 De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege';
 - b de bestaande bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ondergeschikte horeca, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

13.2 bouwregels

- 13.2.1 Bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte.
- 13.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege' voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal 4,5 m;

- c bouwhoogte maximaal 7 m.
- 13.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m;
 - b bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 10 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m.

Artikel 14 Sport - Golfbaan

14.1 bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Golfbaan aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en instandhouding van een terrein ten behoeve van de golfsport;
- b de ontwikkeling en het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer-voorzieningen, groenvoorzieningen, ondergeschikte horeca, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

14.2 bouwregels

- 14.2.1 Uitsluitend kleine bouwwerken ten dienste van de golfsport, zoals schuilhutten en toiletten zijn toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal 2,5 m;
 - b gezamenlijke inhoud van gebouwen maximaal 400 m³;
- 14.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m;
 - b bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 10 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m.

14.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 14.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het aanleggen van verharde en onverharde paden;
 - b het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - c het dempen of graven van watergangen of waterpartijen;
 - d het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden, hagen, hout- en struikgewas;
- 14.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 14.3.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 is nodig voor:
 - a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

14.4 wijzigingsbevoegdheid

14.4.1 laanbeplanting en verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Sport - Golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' om te zetten in de bestemming Verkeer en/of de bestemming Groen - Laanbeplanting.

Artikel 15 Sport - Pitch en Putt

15.1 bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Pitch en Putt aangewezen gronden zijn bestemd voor een terrein ten behoeve van de uitoefening van de pitch & putt-sport met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en ondergeschikte horeca.

15.2 bouwregels

15.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal 3,5 m;
- c bouwhoogte maximaal 5 m;
- d gezamenlijke oppervlakte maximaal 300 m²;

15.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a licht-, vlaggen- en antennemasten op de bestaande locaties 10 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 16 Tuin

16.1 bestemmingsomschrijving

16.1.1 De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
 - b een landingsplaats voor helikopters ten behoeve van het bestaande metaalbewerkings- en ontwerpbedrijf aan de Kerkstraat 8, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – helihaven';
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met de bijbehorende voorzieningen;

16.2 bouwregels

16.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

16.3 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van verblijfs- en/of dagrecreatie, mits:

- a er geen buitenopslag plaatsvindt;
- b er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- c er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- e uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f er wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 17 Verkeer

17.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fiets- en ruiterspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - d een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

17.2 bouwregels

- 17.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte maximaal 3 m;
 - b inhoud maximaal 36 m³.
- 17.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal:
- a zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de
aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' 40 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 10 m.
- 17.2.3 In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 17.2.1 en 17.2.2 mag tevens een fiets-tunnel worden gebouwd met een verticale bouwdiepte van maximaal 10 m.

17.3 afwijken van de bouwregels

bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 18 Verkeer - Spoor

18.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer- Spoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen;
 - b parkeer- en groenvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

18.2 bouwregels

- 18.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van een fietstunnel, met dien verstande dat de verticale bouwdiepte maximaal 10 m mag bedragen.
- 18.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, maximaal 10 m.

Artikel 19 Verkeer - Verblijf

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a parkeren;
 - b groenvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en toegangswegen.

19.2 bouwregels

- 19.2.1 Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van de bestaande nutsvoorzieningen en in de vorm van tunnels, met dien verstande dat de verticale bouwdiepte maximaal 10 m mag bedragen.
- 19.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

19.3 afwijken van de bouwregels

- 19.3.1 bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

Artikel 20 Water

20.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b waterberging en waterlopen;
 - c groenvoorzieningen;
 - d paden;
 - e extensieve dagrecreatie;
 - f de aanleg, het behoud en versterking van de natuurwaarden;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

20.2 bouwregels

- 20.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 20.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:
- | | |
|--|--------|
| a bruggen en viaducten | 8 m; |
| b erf- en terreinafscheidingen | 1 m; |
| c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4,5 m. |

Artikel 21 Water - Recreatieplas

21.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water - Recreatieplas aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water met recreatieve doeleinden;
 - b groenvoorzieningen;
 - c recreatieve oevers;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, speelvoorzieningen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

21.2 bouwregels

21.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte maximaal 400 m² binnen de gehele bestemming;
- b bouwhoogte maximaal 3,5 m, welke bij gebruik van een schuine dakconstructie mag worden verhoogd tot 6,5 m.

21.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

Artikel 22 Wonen

22.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat inwoning is toegestaan;
- b aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn,;
 - 4 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
- c een loonwerkbedrijf met een vloeroppervlak van maximaal 350 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf';
- d een dierenartspraktijk met een vloeroppervlak van maximaal 350 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenartspraktijk', met dien verstande dat de arbeidsomvang ten behoeve van de dierenartspraktijk niet meer mag bedragen dan 1 fte;
- e detailhandel in de vorm van een boerderijwinkel en fruitverkoopmachine met een gezamenlijke vloeroppervlak van maximaal 350 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerderijwinkel';
- f kleinschalige agrarische activiteiten, waaronder het houden van dieren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- g de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- h de bestaande paardenbakken;
- i de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;

j hobbymatige agrarische activiteiten;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven,
water en voorzieningen voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen.

22.2 bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte is maximaal 6 m;
- b bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c inhoud maximaal:
 - 1 woningen in voormalige boerderijen de bestaande inhoud van het totale woongebouw;
 - 2 overige woningen maximaal 600 m³.

22.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
- b de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- c bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- d goothoogte maximaal 3 m;
- e bouwhoogte maximaal 5 m.

22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

22.2.4 Lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten.

22.2.5 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2.1.

22.3 afwijken van de bouwregels

22.3.1 verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.5 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde onder b een grotere afstand vereist is, deze afstand wordt aangehouden;
- b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- g voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.2.1.

22.4 afwijken van de gebruiksregels

22.4.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4.2 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d geen horeca-activiteiten of detailhandel, anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten, ontstaan;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 onder g ten behoeve van de bouw van één paardenbak, mits:

- a de volgende maten in acht worden genomen:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
- c de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;

22.4.4 recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bestemmingsvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 - 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;

- 4 indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
 - 5 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 8 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 9 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bestemmingsvlak noodzakelijk is;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 11 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c recreatiewoningen, mits
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1 ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2 het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 3 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4.5 stapeling

Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit artikel 22.4.4 onder a tot en met e geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

22.5 wijzigingsbevoegdheid

22.5.1 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- b de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- c de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m² per woning bedraagt. Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

22.5.2 wonen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing;
- b de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld onder a voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- c het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;

- d bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- e de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- f bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

22.5.3 extra woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van één of meerdere extra woningen, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één bestaand bijgebouw of
 - 2 twee woningen in één nieuw gebouw worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee vrijstaande woningen worden opgericht;
- c het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- e de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- f de nieuw te realiseren woningen mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- g bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 20 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - 4 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen in één gebouw te worden ondergebracht;
- h oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m²;
- i parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- j er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- k in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- I de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1 bestemmingsomschrijving

- 23.1.1 De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a een ondergrondse gasleiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
 - b het beheer en onderhoud van de leiding;
 - c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mogen binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

23.3 afwijken van de bouwregels

- 23.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen.

23.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 23.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 23.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - b het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c het verrichten van grondroeractiviteiten, b.v. het aanbrengen van rioleringen, kavels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d diepploegen;
 - e het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - f het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - h het plaatsen van onroerende objecten als lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i het indrijven van voorwerpen in de bodem.

- 23.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 23.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 24 Leiding - Hoogspanningsverbinding

24.1 bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

24.2 bouwregels

- 24.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 24.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 24.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a hoogspanningsmasten 53 m;
 - b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

24.3 afwijken van de bouwregels

- 24.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen.

24.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.
- 24.4.2 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 bouwregels

- 25.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 25.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 25.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

25.3 afwijken van de bouwregels

- 25.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen.

25.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 25.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en
 - d overige waterpartijen;
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

- 25.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 25.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 22), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

26.2 bouwregels

- 26.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

- 26.2.2 Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 26.2.3 Het bepaalde in artikel 26.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

26.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

26.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 26.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - c het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d het aanleggen van drainage;
 - e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - f het verlagen of afgraven van de bodem;
 - g het verlagen van het waterpeil;
 - h het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - i het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - j het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
 - k het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 26.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 26.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;

- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 26.4.4 Ten aanzien van de in artikel 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 26.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 26.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

26.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 27 Waarde - Archeologisch monument

De voor Waarde - Archeologisch monument aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 22), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van beschermde archeologische monumenten.

Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 1

28.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 22), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

28.2 bouwregels

28.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

28.2.2 Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 28.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

28.2.3 Het bepaalde in artikel 28.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;

- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

28.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

28.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 28.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 28.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 28.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

- 28.4.4 Ten aanzien van de in artikel 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 28.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 28.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

28.5 wijzigingsbevoegdheid

- 28.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 28.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 2

29.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 22), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

29.2 bouwregels

- 29.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.
- 29.2.2 Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 29.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 29.2.3 Het bepaalde in artikel 29.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

29.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

29.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 29.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 29.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 29.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 29.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 29.4.4 Ten aanzien van de in artikel 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate

- zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 29.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 29.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.5 wijzigingsbevoegdheid

- 29.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 29.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Archeologische verwachting 3

30.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 22), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

30.2 bouwregels

- 30.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld;

- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.
- 30.2.2 Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 30.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 30.2.3 Het bepaalde in artikel 30.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

30.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

30.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 30.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dem-

- pen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 30.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 30.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 30.4.4 Ten aanzien van de in artikel 30.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 30.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 30.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

30.5 wijzigingsbevoegdheid

- 30.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 30.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 31 Waarde - Archeologische verwachting 4

31.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 22), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

31.2 bouwregels

- 31.2.1 Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
 - a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;

- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.
- 31.2.2 Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 31.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.
- 31.2.3 Het bepaalde in artikel 31.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
 - a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2.500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
 - c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

31.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

31.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 31.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 31.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- 31.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 31.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 31.4.4 Ten aanzien van de in artikel 31.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 31.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- 31.4.6 Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.5 wijzigingsbevoegdheid

- 31.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- 31.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 32 Waarde - Ecologische verbindingszone

32.1 bestemmingsomschrijving

- 32.1.1 De voor Waarde - Ecologische verbindingszone aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone, waarvan specifiek ten behoeve van een droge verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - droge natuur'.
- 32.1.2 Op de in artikel 32.1.1 bedoelde gronden worden als stapstenen van de ecologische verbindingszone ingericht:
 - a volgens het ijsvogelvlinder model ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ijsvogelvlinder';
 - b volgens het rietzanger model ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rietzanger';
 met dien verstande dat voor zover de aanduidingen onder a en b op dezelfde locatie zijn opgenomen, de in artikel 32.1.1 bedoelde gronden worden ingericht volgens zowel het ijsvogelvlinder model als het rietzanger model.

32.2 bouwregels

- 32.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 32.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 32.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bruggen maximaal 5 m mag bedragen.

32.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 32.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 32.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
 - c het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;

- e het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
 - f het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 32.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van de ecologische verbindingzone en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 32.3.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.3.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
 - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

Artikel 33 Waterstaat - Waterbergingsgebied

33.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de berging van water.

3 Algemene regels

Artikel 34 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 35 Algemene bouwregels

35.1 *bestaande maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

35.2 *bestaande afstanden*

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

35.3 *Ondergronds bouwen*

35.3.1 Bouwregels

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

35.3.2 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 35.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

36.1 algemeen strijdig gebruik

Het is verboden de in artikelen 3 t/m 29 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

36.2 specifiek strijdig gebruik

Onder verboden gebruik van de gronden in dit plan wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

veiligheidszone - lpg

37.1 aanduidingomschrijving

37.1.1 De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

37.1.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) zijn op de in artikel 37.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

37.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 37.1.2 genoemde functies.

37.3 afwijking van de bouwregels

37.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 37.1.2 en 37.2 voor het toestaan van de in artikel 37.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

37.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, met dien verstande dat:
 - 1 de aanduiding 'vulpunt lpg' tevens mag worden verplaatst;
 - 2 het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet mag verslechteren;
- b het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd, , met dien verstande dat:
 - 1 de aanduiding 'vulpunt lpg' tevens wordt verwijderd;
 - 2 na verwijdering van de aanduidingen, mag het betreffende verkooppunt voor motorbrandstoffen niet meer worden gebruikt voor de verkoop van lpg.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

- 38.1** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
 - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - d de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
 - e de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.
- 38.2** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van (bedrijfs)woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.
- 38.3** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
- 38.4** Een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 38.1, 38.2 en 38.3 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
- c de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de bestemmingen Verkeer en Verkeer - Verblijf ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mogen worden verbreed.

Artikel 40 Algemene procedureregels

40.1 wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4 Overgangs- en slotregel

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 overgangsrecht bouwwerken

- 41.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 41.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 41.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 41.1.1 met maximaal 10%.
- 41.1.3 Artikel 41.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

41.2 overgangsrecht gebruik

- 41.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 41.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 41.2.1, 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.
- 41.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 41.2.1, 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.
- 41.2.4 Artikel 41.2.1 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 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Park Lingezegen van de gemeente Overbetuwe.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

.....

Bijlage 1: Typen bedrijvigheid

Adres	Aard bedrijvigheid	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfs-woning bestaand
Bedrijf		
Kerkstraat 8	Licht metaalbewerkings- en ontwerpbedrijf	785
A325 oostzijde	Tankstation met shop	201,3
A325 westzijde	Tankstation met shop	201,3
De Laar ong.	Verdeelstation voor elektriciteit	600
Horeca		
Grote Molenstraat 108	Bed & breakfast	297
Rijkerswoerdsestraat 4	Café-restaurant	179
Rijksweg Noord 129	Café-restaurant	456

Bijlage 2: Oppervlakte intensieve veehouderijen

Adres	Oppervlakte bebouwing intensieve veehouderij in m ²
Breedlersestraat 7	3200
Grote Molenstraat 120	350
Broekakkers 8	5500

Bijlage 3: Het Voorkeursalternatief