

Regels

**Bestemmingsplan
Buitengebied Zuidwest 2018**

Gemeente Zeist

Inhoudsopgave

| | |
|---|------------|
| Regels | 4 |
| Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS | 4 |
| Artikel 1 Begrippen | 4 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 20 |
| Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS | 21 |
| Artikel 3 Agrarisch - Landschap | 21 |
| Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap | 37 |
| Artikel 5 Bedrijf | 42 |
| Artikel 6 Bos | 44 |
| Artikel 7 Buitenplaats | 47 |
| Artikel 8 Groen | 53 |
| Artikel 9 Kantoor | 54 |
| Artikel 10 Landgoed | 56 |
| Artikel 11 Maatschappelijk | 61 |
| Artikel 12 Natuur | 63 |
| Artikel 13 Recreatie | 66 |
| Artikel 14 Sport | 67 |
| Artikel 15 Tuin | 69 |
| Artikel 16 Verkeer | 71 |
| Artikel 17 Verkeer - Railverkeer | 72 |
| Artikel 18 Water | 73 |
| Artikel 19 Wonen | 75 |
| Artikel 20 Wonen - Buitengebied | 79 |
| Artikel 21 Leiding - Brandstof | 89 |
| Artikel 22 Leiding - Gas | 91 |
| Artikel 23 Leiding - Riool | 93 |
| Artikel 24 Waarde - Archeologie 1 | 95 |
| Artikel 25 Waarde - Archeologie 2 | 98 |
| Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 1 | 101 |
| Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie 2 | 103 |
| Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS | 105 |
| Artikel 28 Anti-dubbeltelregel | 105 |
| Artikel 29 Algemene bouwregels | 106 |
| Artikel 30 Algemene gebruiksregels | 107 |
| Artikel 31 Algemene aanduidingsregels | 108 |
| Artikel 32 Algemene afwijkingsregels | 112 |
| Artikel 33 Algemene wijzigingsregels | 113 |
| Artikel 34 Overige regels | 114 |
| Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS | 117 |
| Artikel 35 Overgangsrecht | 117 |
| Artikel 36 Slotregel | 118 |

| | | |
|-------------------------------|---|------------|
| Bijlagen bij de regels | 119 | |
| Bijlage 1 | Staat van bedrijfsactiviteiten | 120 |
| Bijlage 2 | Lijst nevenactiviteiten agrarische bedrijven | 121 |
| Bijlage 3 | Staat van horeca-activiteiten | 122 |
| Bijlage 4 | Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming | 123 |
| Bijlage 5 | Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 17 | 124 |
| Bijlage 6 | Landschappelijk inpassingsplan Sportlaan 5 | 125 |
| Bijlage 7 | Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 1 | 126 |
| Bijlage 8 | Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 13 | 127 |
| Bijlage 9 | Te slopen bebouwing Bisschopsweg 7 | 128 |
| Bijlage 10 | Te slopen bebouwing Tolakkerlaan 3 | 129 |
| Bijlage 11 | Te slopen bebouwing Tolakkerlaan 7 | 130 |
| Bijlage 12 | Te slopen bebouwing Rijnsoever 1A | 131 |
| Bijlage 13 | Landschappelijk inrichtingsplan Bisschopsweg 7 | 132 |
| Bijlage 14 | Landschappelijk inpassingsplan Rijnsoever 1A | 133 |
| Bijlage 15 | Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 3 | 134 |
| Bijlage 16 | Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 7 | 135 |
| Bijlage 17 | Landschappelijk inpassingsplan Lagegrond 1A | 136 |

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018' met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPBuitengebiedZW-VS01 van de gemeente Zeist.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aan- en uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 aaneengebouwde woning:**
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
- 1.7 aardkundige waarden:**
de aan een gebied toegekende waarden in verband met geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen, die representatief zijn voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap, zoals hoogteverschillen of variaties in de samenstelling van de bodem.
- 1.8 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
- 1.9 agrarisch bedrijfsgebouw:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.
- 1.10 agrarisch bouwvlak:**
bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf.

1.11 agrarische horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse bij een functionerend agrarisch bedrijf.

1.12 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven, waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven, met dien verstande dat onder agrarische verwante bedrijven geen mestbewerkingsbedrijven worden begrepen.

1.13 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en -handel, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven, grootveeklinieken, en KI-stations, met dien verstande dat onder agrarisch-technische hulpbedrijven geen mestbewerkingsbedrijven worden begrepen.

1.14 akkerbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond.

1.15 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.16 archeologisch onderzoek:

het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.17 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.18 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.19 bassin:

een reservoir voor de opslag van dunne mest of andere vloeibare stoffen in de vorm van een bassin.

1.20 bebouwing:

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

1.21 bebouwingspercentage:

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.22 bed and breakfast:

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt gericht op kortdurend verblijf.

1.23 bedrijf aan huis:

het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deel uit makende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 of 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of detailhandel in de vorm van een webshop, en
- c. die in de woning en de daarbij behorende bouwwerken worden uitgevoerd, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie blijft.

1.24 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.25 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.26 begane grondlaag:

het gedeelte van een gebouw, bestaande uit de eerste bouwlaag.

1.27 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.28 beroep aan huis:

het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, die in de woning en de daarbij behorende bouwwerken worden uitgevoerd, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie blijft.

1.29 bestaand:

- a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.30 bestaande ammoniakemissie:

de ammoniakemissie behorende bij de bestaande veestapel en het bestaande stalsysteem;

met dien verstande dat indien een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming aanwezig is, welke ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan onherroepelijk is zoals opgenomen in Bijlage 4, de ammoniakemissie die op grond van deze vergunning of melding is toegestaan wordt aangemerkt als bestaande ammoniakemissie.

1.31 bestaande stalsysteem:

het stalsysteem zoals legaal aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan; bedoeld zijn de stalsystemen overeenkomstig de unieke stalbeschrijvingen met bijbehorende emissiefactoren zoals opgenomen in de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav).

1.32 bestaande veestapel:

aantal en soort dieren zoals legaal aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan.

1.33 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.34 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.35 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

- 1.36 bijzondere woonvormen:**
woonvormen waarbij de woning is ingericht voor de huisvesting van meer dan één huishouden en waarvan een deel van de voorzieningen (waaronder begeleiding) gemeenschappelijk wordt gebruikt.
- 1.37 boomkwekerij/boomteeltbedrijf:**
een grondgebonden agrarisch bedrijf dat specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken en aanverwante gewassen.
- 1.38 boomteelt:**
het telen van bomen, struiken en aanverwante gewassen.
- 1.39 bosbouw:**
het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.
- 1.40 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.41 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.42 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw en een zolder.
- 1.43 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.44 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.45 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.46 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.47 bruto vloeroppervlakte / bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, technische ruimten en overige dienstruimten, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen, gemeten (op alle bouwlagen) tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de het hart van de scheidingsmuren.

1.48 buitenplaats:

bij elkaar behorende gronden en opstallen die van oorsprong tezamen als buitenverblijf fungeerden en zijn ingericht met een landhuis, dienstwoningen, andere bebouwing ten dienste van het landhuis zoals een koetshuis of theehuisje, tuinen en al dan niet met parken, parkbossen, landerijen en bossen.

1.49 cultuurhistorische waarden:

de aan een (bouw)werk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het relief, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur.

1.50 dagrecreatie:

vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf mogelijk is.

1.51 detailhandel:

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

1.52 diepwoelen en/of diepploegen:

het woelen of ploegen van de aarde dieper dan 40 centimeter.

1.53 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bouwvlak van een agrarisch bedrijf, danwel het bouwperceel van een ander bedrijf of een woning.

1.54 escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersonen, die bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, aanbiedt om prostitutie te verrichten, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte worden uitgeoefend (onder andere escortservice en bemiddelingsbureaus).

1.55 extensief recreatief medegebruik:

vormen van extensief dagrecreatief medegebruik van gronden, waarbij dit recreatieve gebruik ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

- 1.56 faunapassage:**
een bovengrondse, ondergrondse, dan wel doorgang op maaiveld of in/over water, waarmee een barrière voor de fauna wordt geslecht en een onbelemmerde doorgang wordt gerealiseerd.
- 1.57 fruitteeltbedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het telen van fruit.
- 1.58 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.59 gestapelde woning:**
een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning, winkel of andere functie is gelegen.
- 1.60 gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen:**
alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven.
- 1.61 glastuinbouwbedrijf:**
een agrarisch bedrijf, gericht op het telen van gewassen, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.
- 1.62 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voederverzorging, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Paardenfokkerijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Geitenhouderijen worden niet aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.
- 1.63 grondgebonden veehouderij:**
een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van dieren, waarbij het voer en de mest in hoofdzaak gewonnen respectievelijk aangewend worden op structureel bij het bedrijf behorende onbebouwde gronden die in de omgeving liggen van het bedrijf.
- 1.64 half-vrijstaande woning:**
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

1.65 hobbymatig agrarisch grondgebruik:

het telen van gewassen en/of het weiden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf of een bedrijfsmatige agrarische nevenfunctie, niet zijnde een volkstuin.

1.66 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.67 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verstrekt en/of waar zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.68 huishouden:

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.69 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier- of geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen. Grondgebonden veehouderijen en het houden van paarden worden niet aangemerkt als intensieve veehouderij. Een intensieve veehouderij is niet afhankelijk van agrarische grond als productiemiddel en is als zodanig een agrarische bedrijfstak waarbij de bedrijfsuitoefening in hoofdzaak niet functioneel aan de grond gebonden is.

1.70 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarisch bedrijf.

1.71 kampeermiddelen:

- tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan);
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
- een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

- 1.72 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.
- 1.73 kantoor:**
een gebouw, of deel van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden.
- 1.74 kas:**
een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.
- 1.75 kelder:**
bergruimten, opslagruimten of stallingsruimten die beneden peil zijn gebouwd ten dienste van het boven peil gelegen gebouw.
- 1.76 kleinschalig kamperen:**
kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 15 kampeermiddelen.
- 1.77 kwetsbaar object:**
kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- 1.78 landhuis:**
bij een buitenplaats behorend hoofdgebouw.
- 1.79 landschappelijke inpassing:**
de aanleg van landschappelijke elementen, zoals erfbeplanting, houtwallen, bosschages e.d. zodanig dat het voorgenomen gebruik of de oprichting van bouwwerken geen afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.
- 1.80 landschappelijke waarden:**
de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door aardkundige, geomorfologische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
- 1.81 lawaaisporten:**
de autosport, de motorsport, de vliegsport, karting en soortgelijke geluidproducerende sporten.
- 1.82 landschapselementen:**
de verzameling van natuurelementen en landschappelijke beplanting.

1.83 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen.

1.84 manege:

een niet-agrarisch bedrijf dat is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, en/of pony's, ondersteunende horeca (kantine), verenigingsaccommodatie, en het houden van wedstrijden en of andere evenementen.

1.85 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

1.86 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biologische, hydrologische en bodemkundige elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.87 nevenactiviteit:

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel.

1.88 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.89 normaal agrarisch gebruik:

ploegen, spitten, zaaiklaar maken, oogsten/rooien, stoppelbewerking, grasland woelen, planten/poten van gewassen, boomkwekerijactiviteiten en aspergeteeltdiepte.

1.90 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren; onder normaal onderhoud van gronden met de bestemming 'Bos' of 'Natuur' wordt mede begrepen

dunningskap en het uitvoeren van hakhout- en griendcultuur.

1.91 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.92 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.93 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.94 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant maximaal 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.95 ondersteunende horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend.

1.96 opstelplaatsen:

parkeervoorzieningen ten behoeve van de op naastgelegen gronden gelegen woning.

1.97 paardenbak:

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt.

1.98 paardenfokkerij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij, en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm.

1.99 paardenhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het houden, africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden (waaronder begrepen pensionstalling), het geven van instructie aan derden alsmede de handel in paarden, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken van paarden, niet zijnde een manege.

1.100 paddock:

een omheind terrein waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen.

1.101 pelsdierhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het (op)fokken en/of houden van pelsdieren ten behoeve van hun pels.

1.102 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.103 plattelandswoning:

een woning in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe de woning in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord.

1.104 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden gekweekt, vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productiefunctie.

1.105 prostitutiebedrijf:

een persoon, een groep van personen of een rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, zich via openlijke of besloten prostitutie beschikbaar stelt of aanbiedt om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten.

1.106 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.107 schuilstal:

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan dieren.

1.108 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen

worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een (raam)prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.

1.109 sierteelt:

de teelt van siergewassen.

1.110 sleufsilos:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

1.111 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.112 stadslandbouw:

het op duurzame wijze hobbymatig en/of bedrijfsmatig telen en afzetten van gewassen (siergewassen daaronder begrepen) en/of extensief houden van dieren voor voedselproductie, zoals bijen, in en rondom stedelijk gebied, al dan niet in combinatie met hieraan gerelateerde zorg-, educatieve en recreatieve activiteiten of activiteiten gericht op de (ambachtelijke/extensieve) verwerking van stadslandbouwproducten. Volkstuinen worden hieronder niet begrepen.

1.113 stapmolen:

een ruimte in de vorm van een cirkel, eventueel overdekt, waar meerdere paarden tegelijk kunnen draven, galopperen of stappen door middel van een machinale aansturing. Hieronder worden ook trainingsmolens begrepen.

1.114 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of fruitteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter begrepen.

1.115 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen,

hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen. De (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn permanent toegestaan.

- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, zoals containervelden, bakken op stellingen (met regenkappen), stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit en teeltondersteunende kassen.

1.116 tuincentrum:

een bedrijf, dat is gericht, al dan niet in combinatie met het telen van gewassen, op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen, zoals onder meer bloemen, tuin- en kamerplanten, tuinmeststoffen, tuingereedschappen, tuinhuisjes, tuinafscheidingen, tuinmeubelen, bloempotten en plantenbakken en tuinverlichtingsartikelen, doch niet het verkopen van kampeerartikelen, sfeer- en cadeauartikelen (voor binnenshuis), speelgoedartikelen en artikelen die ook in dierenspeciaalzaken worden verkocht, behoudens vijverartikelen, en met dien verstande dat bij een tuincentrum tevens dienstverlening op het gebied van tuinontwerp, zoals tuinarchitectuur en het tonen van ingerichte tuinkamers, is toegestaan alsmede de verkoop van vrijetijdsartikelen en woonaccessoires als nevenassortiment, waarbij geldt dat maximaal 30% van de verkoopvloeroppervlakte voor de verkoop van dit nevenassortiment mag worden gebruikt.

1.117 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.118 verblijfsrecreatie:

elke vorm van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt in een recreatief nachtverblijf.

1.119 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.120 visueel- ruimtelijke waarden:

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

1.121 volkstuinen:

gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.122 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie overwegend plaatsvindt in de volle grond.

1.123 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht, met een daarbij passende arbeidsomvang, een daaruit te verwachten redelijk inkomen en waarvan de continuïteit op langere termijn voldoende is verzekerd.

1.124 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 door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.125 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.126 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.127 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, de tot de wegen of paden behorende vrijliggende fietspaden, alsmede de aan de wegen liggende parkeerterreinen.

1.128 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.129 webshop:

het bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.130 wonen:

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.131 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.132 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning.

1.133 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens:** de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens;
- b. **afstand tot de weg:** de kortste afstand van een bouwwerk tot de meest nabij gelegen buitenste zijkant van de weg (inclusief fiets- en voetpaden), met uitsluiting van de bijbehorende berm;
- c. **afstand tussen gebouwen:** de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- d. **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;
- e. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, ondergrondse bouwdelen, zoals kelders, worden niet meegeteld;
- f. **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;
- g. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- h. **de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **ondergeschikte bouwonderdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
- b. **relatie:** indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomteelt- of sierteeltbedrijf;
- b. één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning', twee bedrijfswoningen per bouwvlak zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in lid 31.1 genoemde landschapstypen;
- d. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingfunctie van deze gronden;
- e. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- f. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte agrarische producten of stadslandbouwproducten of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten, uitsluitend binnen het bouwvlak, tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- g. water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- h. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij', een pelsdierhouderij;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'boomteelt', een boomteelt- en/of sierteeltbedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een paardenhouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'drafbaan', een drafbaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - studentenkamers', maximaal twee studentenkamers in de bedrijfswoning;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - meditatie tuin', een meditatie tuin behorende bij de naastgelegen bestemming 'Maatschappelijk';
- p. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluiting ten behoeve van aangrenzende woonpercelen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', één plattelandswoning;

- r. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van het naastgelegen tuincentrum in de bestemming 'Bedrijf';
- s. bij deze bestemming behorende:
 - 1. tuinen, erven en parkeervoorzieningen ter plaatse van een bouwvlak;
 - 2. voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages;

met dien verstande dat:

- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veehouderij', geen veehouderij is toegestaan;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak', uitsluitend een paardenbak is toegestaan, waarbij geen verlichting is toegestaan;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paddock', uitsluitend paddocks en een stapmolen zijn toegestaan, waarbij geen verlichting is toegestaan.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat buiten het bouwvlak:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur', een veldschuur/schuilstal is toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - meditatie tuin', een kas, een schuur en meditatiehut zijn toegestaan, waarvan:
 - de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 110 m²;
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak', uitsluitend een paardenbak is toegestaan, waarbij geen verlichting is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paddock', uitsluitend paddocks en een stapmolen zijn toegestaan, waarbij geen verlichting is toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' gelden voor de bouw van een plattelandswoning alsmede aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een plattelandswoning de bouwregels voor een bedrijfswoning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en

overkappingen bij een bedrijfswoning als bedoeld in lid 3.2.4 en lid 3.2.5.

3.2.2 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 60° bedragen.
- d. kassen zijn uitsluitend in de vorm van teeltondersteunende kassen toegestaan en hiervoor gelden de regels die zijn opgenomen in lid 3.2.3.

3.2.3 *Teeltondersteunende voorzieningen*

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden, indien en voor zover het bouwwerken betreft, de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1000 m²;
 2. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen niet meer mag bedragen dan 6 meter;
 3. de bouwhoogte van andere permanente teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 4 meter;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunende voorzieningen', de bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter.

3.2.4 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en kelders, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet meer dan 60° bedragen.

3.2.5 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60° bedragen.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. paardenbakken, paddocks, stapmolens, overkappingen, bouwwerken voor mest- of voeropslag, (kuil)voerplaten, sleuf- en andere silo's, water- en andere bassins en spoelplaatsen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|---|----------------------------|
| erf- en perceelsafscheidings | 2 meter |
| omheining rond paardenbakken | 2 meter |
| mestsilo's | 6 meter |
| veevoedersilo's en hooibergen | 10 meter |
| sleufsilo's | 2,5 meter |
| vlaggenmasten en overkappingen, niet zijnde overkappingen bij bedrijfswoningen als bedoeld in lid 3.2.5 | 6 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

- c. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder begrepen bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d. - niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1 meter mag bedragen;
 - 2. erf- en perceelsafscheidings open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën;
 - 3. de bouwhoogte van informatieborden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik maximaal 2,5 meter mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een meditatie tuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - meditatie tuin' maximaal 3 meter mag bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en/of b om bedrijfsgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de goothoogte niet meer dan 8 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedraagt;
- c. de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de hogere goot- en/of bouwhoogte noodzakelijk is/zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 Schuilstallen ten behoeve van een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a om buiten het bouwvlak schuilstallen ten behoeve van een agrarisch bedrijf toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte van een schuilstal niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte van een schuilstal niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. er per agrarisch bedrijf niet meer dan één schuilstal wordt toegestaan;
- d. de schuilstal wordt gesitueerd op een solitair gelegen weiland op een afstand van minimaal 500 meter vanaf het agrarisch bouwvlak van het betreffende agrarisch bedrijf;
- e. de schuilstal noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.3 Schuilstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a om buiten het bouwvlak schuilstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte van een schuilstal niet meer dan 2 meter bedraagt;

- b. de oppervlakte van een schuilstal niet meer dan 10 m² bedraagt;
- c. er per eigenaar/gebruiker niet meer dan één schuilstal wordt toegestaan;
- d. de schuilstal wordt gesitueerd op een solitair gelegen weiland op een afstand van minimaal 500 meter vanaf het huiskavel van de betreffende eigenaar/gebruiker;
- e. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.4 *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b om tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 7 meter bedraagt;
- b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.5 *Vergroting inhoud bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 3.2.4 onder a om het bouwen van bedrijfswoningen met een inhoud van maximaal 800 m³ toe te staan, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.5.1 *Strijdig gebruik*

- a. het aanbrengen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, buiten het bouwvlak, is niet toegestaan;
- b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte agrarische producten of stadslandbouwproducten of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte producten, uitsluitend binnen het bouwvlak, tot een maximale oppervlakte van 50 m²;

2. detailhandel ten behoeve van een tuincentrum overeenkomstig het bepaalde in lid 1.116, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'.
- c. binnen gebouwen mag uitsluitend de begane grondlaag gebruikt worden voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
- d. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur' voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, waaronder begrepen kuilvoer- en mestopslag, is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur' voor het stallen van landbouwvoertuigen of -werktuigen, is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor niet als bouwwerk aan te merken mest- of andere bassins is niet toegestaan;
- g. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- h. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van boom- of sierteelt is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- j. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen is buiten het bouwvlak niet toegestaan.

3.5.2 *Spuitvrije zones*

Het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken indien sprake is van de bestemming 'Agrarisch - Landschap', is niet toegestaan, uitgezonderd:

- a. het bouwvlak behorende bij het bedrijf dat de fruitteelt uitoefent;
- b. bestaand gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - afwijkende spuitvrije zone'.

een en ander met dien verstande dat onder chemische gewasbeschermingsmiddelen geen biologische gewasbeschermingsmiddelen worden begrepen.

3.5.3 *Ammoniakemissie*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel, danwel een wijziging van het bestaande stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.5.4 *Landschappelijke inpassing Bunsinglaan 17*

Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17 overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 5 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn gerealiseerd.

3.5.5 *Landschappelijke inpassing Sportlaan 5*

Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het agrarisch bouwvlak Sportlaan 5 overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 6 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn gerealiseerd.

3.5.6 *Landschappelijke inpassing Tolakkerlaan 1*

Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het agrarisch bouwvlak Tolakkerlaan 1 overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 7 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn gerealiseerd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 *Nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 om binnen een bouwvlak nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven toe te staan, mits:

- a. het nevenactiviteiten betreft zoals vermeld in de 'Lijst nevenactiviteiten agrarische bedrijven' in Bijlage 2, dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare activiteiten of activiteiten gerelateerd aan stadslandbouw, zoals educatie, (ambachtelijke/extensieve) verwerking van stadslandbouwproducten, recreatie en zorg;
- b. voor de nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijfsgebouwen die binnen het bouwvlak zijn gesitueerd;
- c. per agrarisch bedrijf niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt voor nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat maximaal 50 m² voor agrarische horeca mag worden gebruikt;
- d. de nevenactiviteiten plaatsvinden naast en ter ondersteuning van

- de agrarische bedrijfsvoering; het agrarisch bedrijf blijft de hoofdfunctie;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - f. op eigen terrein binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - g. geen buitenopslag plaatsvindt ten behoeve van nevenactiviteiten;
 - h. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 - i. de nevenactiviteiten geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
 - j. natuurwaarden, waaronder begrepen de ecologische verbindingfunctie, niet onevenredig worden aangetast;
 - k. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid '31.1 niet onevenredig worden aangetast.

3.6.2 *Kleinschalig kamperen*

- Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, mits:
- a. de kampeermiddelen worden gesitueerd binnen het bouwvlak of, indien aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn om kleinschalig kamperen binnen het bouwvlak te realiseren, kampeermiddelen direct aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd tot een afstand van maximaal 50 meter uit het bouwvlak, met dien verstande dat de kampeermiddelen niet buiten het bouwvlak mogen worden gesitueerd aan de aan de weg gelegen zijde van het bouwvlak;
 - b. het kleinschalig kamperen zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van het kampeerterrein niet meer dan 3.000 m² bedraagt;
 - d. het aantal kampeermiddelen niet meer dan 15 bedraagt, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;
 - e. het kleinschalig kamperen uitsluitend in de periode 15 maart tot en met 31 oktober plaatsvindt;
 - f. sanitaire voorzieningen in bestaande bedrijfsgebouwen die binnen het bouwvlak zijn gesitueerd worden gerealiseerd;
 - g. uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het kampeerterrein;
 - h. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - i. op eigen terrein binnen het bouwvlak in voldoende parkeervoorzieningen wordt voorzien;
 - j. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 - k. het kampeerterrein geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
 - l. natuurwaarden, waaronder begrepen de ecologische verbindingfunctie, niet onevenredig worden aangetast;
 - m. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid '31.1 niet onevenredig worden aangetast.

3.6.3 *Stadslandbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van het in kleinschalige omvang telen van gewassen (siergewassen daaronder begrepen) en/of extensief houden van dieren voor voedselproductie, zoals bijen, in het kader van stadslandbouw, mits:

- a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt aangetast.

3.6.4 *Verkleining spuitvrije zones*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het toestaan van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken indien sprake is van de bestemming 'Agrarisch - Landschap', mits is aangetoond dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies is gegarandeerd.

3.6.5 *Toename ammoniakemissie*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 voor het toestaan van een toename van de ammoniakemissie als gevolg van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel, danwel een wijziging van het bestaande stalsysteem, indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit natuurbescherming geldt, niet een waarde overschrijdt die is vastgesteld in artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming.

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

3.7.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch - Landschap' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening;

- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.;
- f. het vellen of rooien van houtgewas waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen, tenzij het het vellen of rooien van fruitbomen betreft;
- g. het beplanten met houtgewas, waaronder mede begrepen, bebossen, de aanplant van productiebos en fruitbomen;
- h. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- i. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- j. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- k. het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft).

3.7.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 3.7.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- d. die worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing overeenkomstig de landschappelijk inpassingsplannen die als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

3.7.3 *Toetsingscriteria*

De in lid 3.7.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die functie niet onevenredig wordt of kan worden verkleind.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 *Vormaanpassing agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Landschap' geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor de vormaanpassing een agrarisch bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak gelijk blijft;
- b. er een compacte bouwvlakvorm blijft bestaan;
- c. de vormverandering noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de vormaanpassing vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- e. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- h. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.5.3, tenzij hiervan op grond van artikel 3.6.5 is afgeweken.

3.8.2 *Vergroting bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Landschap' geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor de vergroting van een agrarisch bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting maximaal 1,5 hectare bedraagt;
- b. er een compacte bouwvlakvorm blijft bestaan;
- c. de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of indien het geen volwaardig agrarisch bedrijf betreft is aangetoond dat door vergroting van het bouwvlak het bedrijf zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijke bebouwing;
- f. er een concreet bouw- en inrichtingsplan aan ten grondslag ligt;
- g. de vergroting vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- h. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- i. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden aangetast;
- j. de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- k. uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- I. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.5.3, tenzij hiervan op grond van artikel 3.6.5 is afgeweken.

3.8.3 *Wijziging naar plattelandswoning*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Landschap' te wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning middels het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' aan de woning (inclusief daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, tuin en erf), mits:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning in gebruik wordt genomen zoals bedoeld in de Wet plattelandswoningen;
- b. de bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning functioneert;
- c. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- d. de omzetting geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder meer uit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- f. er ten behoeve van het agrarisch bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort geen nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan;
- g. voor de plattelandswoning dezelfde bouwregels gelden als voor agrarische bedrijfswoningen.

3.8.4 *Wijziging naar wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Landschap' ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen in 'Wonen - Buitengebied' en/of 'Tuin' en/of 'Natuur' ten behoeve van het gebruik van het voormalige agrarisch bouwperceel voor wonen, al dan niet in combinatie met natuurontwikkeling, mits:

- a. het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf beëindigd is en het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw;
- b. het bestaande aantal woningen niet wordt vergroot;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag op de gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak, één extra vrijstaande woning worden gebouwd, mits binnen het betreffende agrarisch bouwvlak ten minste 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Wanneer ten minste 2.500 m² aan gebouwen wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan gebouwen wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor de bouw van nieuwe woningen gelden de bouwregels zoals opgenomen in Artikel 20 ('Wonen - Buitengebied');
- d. de gronden ter plaatse van en aansluitend aan de woning(en) de bestemming 'Wonen - Buitengebied' en/of 'Tuin' krijgen en de overige gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die niet tot het erf/erven gaan behoren de bestemming 'Agrarisch - Landschap' behouden, of 'Natuur' krijgen indien daar natuurontwikkeling plaatsvindt;

- e. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- f. alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van tot het hoofdgebouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning behorende aangebouwde bedrijfsruimten, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en voormalige bedrijfsgebouwen, die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 20 ('Wonen - Buitengebied'), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- g. de bestemmingswijziging geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. er wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- j. er ter plaatse van de woning(en) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- k. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- l. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden aangetast;
- m. natuurwaarden, waaronder begrepen de ecologische verbindingfunctie, niet onevenredig worden aangetast;
- n. uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.8.5 *Wijziging naar bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Landschap' ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen in 'Bedrijf' en/of 'Natuur' ten behoeve van de vestiging van één niet-agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met natuurontwikkeling, mits:

- a. het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf beëindigd is en het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw;
- b. het een bedrijf betreft dat:
 - 1. in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is aangeduid als categorie 1 of 2, dan wel daarmee gelijk kan worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
 - 2. kan worden aangemerkt als agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf;
- c. de gronden ter plaatse van en aansluitend aan de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bestemming 'Bedrijf' krijgen en de overige gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die niet tot het bedrijfsterrein gaan behoren de bestemming 'Agrarisch - Landschap' behouden, of 'Natuur' krijgen indien daar natuurontwikkeling plaatsvindt;
- d. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen en het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte en aantal bedrijfswoningen,

met dien verstande dat:

1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen tenminste 50% dient te worden gesloopt;
 2. het bepaalde onder 1 niet geldt voor cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen;
 3. het bepaalde onder 1 niet geldt indien sprake is van de vestiging van een bedrijf dat vanwege zijn werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richt op het landelijk gebied.
- f. er geen detailhandel of publiekgerichte dienstverlening plaatsvindt;
 - g. er geen buitenopslag plaatsvindt, met dien verstande dat buitenopslag wel is toegestaan bij een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf;
 - h. de bestemmingswijziging geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
 - i. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - j. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - k. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 - l. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden aangetast;
 - m. natuurwaarden, waaronder begrepen de ecologische verbindingfunctie, niet onevenredig worden aangetast;
 - n. uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.8.6 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Landschap' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling, mits:

- a. de betreffende gronden zijn verworven ten behoeve van natuurontwikkeling, danwel de huidige eigenaar wijziging wenst;
- b. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast.

3.8.7 *Wijziging naar wonen Bunsinglaan 13*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Landschap' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in 'Wonen - Buitengebied' en/of 'Tuin' ten behoeve van het gebruik van het voormalige agrarisch bouwperceel voor wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf beëindigd is en het bouwperceel niet optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw;
- b. de bestaande woning behouden mag blijven en maximaal drie extra vrijstaande woningen mogen worden gebouwd, mits alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met

- uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die kunnen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 20 ('Wonen - Buitengebied'), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- c. de situering van de extra woningen plaatsvindt overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 8 van de regels is opgenomen;
 - d. voor de bouw van nieuwe woningen gelden de bouwregels zoals opgenomen in Artikel 20 ('Wonen - Buitengebied'), met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 en 7 meter;
 - e. de gronden ter plaatse van en aansluitend aan de woningen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' en/of 'Tuin' krijgen en de overige gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die niet tot het erf/erven gaan behoren de bestemming 'Agrarisch - Landschap' behouden;
 - f. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
 - g. bestemmingswijziging geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven, hetgeen in ieder geval betekent dat minimaal 50 meter afstand dient te worden aangehouden tussen een geurgevoelig object (als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij) en het agrarisch bouwvlak Bunsinglaan 17, met uitzondering van de delen van het bouwvlak die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak';
 - h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - i. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - j. er wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;
 - k. er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - l. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 - m. natuurwaarden, waaronder begrepen de ecologische verbindingfunctie, niet onevenredig worden aangetast;
 - n. het perceel landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 8 van de regels is opgenomen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomteelt- of sierteeltbedrijf;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in lid 31.1 genoemde landschapstypen;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen natuurwaarden;
- d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- e. water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- f. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak', een paardenbak en/of paddock en bijbehorende gebouwen ten behoeve van de stalling van en het gebruik voor paarden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluiting ten behoeve van een aangrenzend woonperceel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Laan van Rijnwijk 2;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder begrepen bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d. - met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat:

- a. overkappingen, stapmolens, bouwwerken voor mest- of voeropslag, (kuil)voerplaten, sleuf- en andere silo's, water- en andere bassins, spoelplaatsen en teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan;
- b. paardenbakken en paddocks niet zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak', wel een paardenbak en/of paddock is toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de oppervlakte van een paardenbak of paddock niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;

- 2. de bouwhoogte van een omheining rond een paardenbak of paddock niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' gebouwen ten behoeve van de stalling van en het gebruik voor paarden zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Laan van Rijnwijk 2 zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen;
- f. erf- en perceelsafscheidingen open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën;
- g. de bouwhoogte van informatieborden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik maximaal 2,5 meter mag bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Schuilstallen ten behoeve van een agrarisch bedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 om schuilstallen ten behoeve van een agrarisch bedrijf toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte van een schuilstal niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte van een schuilstal niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. er per agrarisch bedrijf niet meer dan één schuilstal wordt toegestaan;
- d. de schuilstal wordt gesitueerd op een solitair gelegen weiland op een afstand van minimaal 500 meter vanaf het agrarisch bouwvlak van het betreffende agrarisch bedrijf;
- e. de schuilstal noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- g. de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.5.1 Strijdig gebruik

- a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, is niet toegestaan;
- b. detailhandel is niet toegestaan;
- c. het gebruiken van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, waaronder begrepen (kuil)voer- en mestopslag, is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor het stallen van landbouwvoertuigen of -werktuigen, is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden voor niet als bouwwerk aan te merken mest- of andere bassins is niet toegestaan;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van boom- of sierteelt is niet toegestaan;
- g. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter, is niet toegestaan;
- h. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen is niet toegestaan.

4.5.2 Spuitvrije zones

Het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken indien sprake is van de bestemming 'Agrarisch - Landschap', is niet toegestaan, uitgezonderd:

- a. het bouwvlak behorende bij het bedrijf dat de fruitteelt uitoefent;
- b. bestaand gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt.

een en ander met dien verstande dat onder chemische gewasbeschermingsmiddelen geen biologische gewasbeschermingsmiddelen worden begrepen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Stadslandbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van het in kleinschalige omvang telen van gewassen (siergewassen daaronder begrepen) en/of extensief houden van dieren voor voedselproductie, zoals bijen, in het kader van stadslandbouw, mits:

- a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- b. de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

4.6.2 *Verkleining spuitvrije zones*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.2 voor het toestaan van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken indien sprake is van de bestemming 'Agrarisch - Landschap', mits is aangetoond dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies is gegarandeerd.

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

4.7.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening;
- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.;
- e. het vellen of rooien van houtgewas waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen, tenzij het het vellen of rooien van fruitbomen betreft;
- f. het beplanten met houtgewas, waaronder mede begrepen, bebossen, de aanplant van productiebos en fruitbomen;
- g. het aanleggen en verharden van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- h. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- i. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

4.7.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 4.7.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

4.7.3 *Toetsingscriteria*

De in lid 4.7.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, één en ander op basis van ecologisch onderzoek naar de actuele natuurwaarden en de effecten van de beoogde werken en/of werkzaamheden daarop.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling, mits:

- a. de betreffende gronden zijn verworven ten behoeve van natuurontwikkeling, danwel de huidige eigenaar wijziging wenst;
- b. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een tuincentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals terreinen, erven, tuinen, (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- d. een bedrijfswoning niet is toegestaan.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. de afstand van gebouwen tot de weg dient ten minste 15 meter te bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 15 meter bedraagt;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen dient ten minste 10 meter te bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 10 meter bedraagt;
- c. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- g. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f en g, mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' voor maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwvlak niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|---|----------------------------|
| erf- en perceelsafscheidingen | 2 meter |
| vlaggenmasten, palen en technische installaties | 6 meter |
| overkappingen | 5 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Kleinere afstand tot de weg en/of de perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en b om gebouwen op een kleinere afstand van de weg en/of perceelsgrenzen toe te staan, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel ten behoeve van een tuincentrum overeenkomstig het bepaalde in lid 1.116, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- b. horeca is niet toegestaan, met uitzondering van ondersteunende horeca ten behoeve van een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', tot een maximum brutovloeroppervlakte van 400 m².

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Vestiging ander type bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, voor het toestaan van een ander type bedrijf, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat in vergelijking met het in lid 5.1 toegestane bedrijf naar aard en invloed op de omgeving een verbeterde situatie oplevert met het oog op het woon- en leefklimaat en het omliggende landschap;
- b. het een bedrijf betreft dat in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is aangeduid als categorie 1 of 2, dan wel daarmee gelijk kan worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- c. het geen risicovolle inrichting of bedrijf betreft dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in lid 31.1 genoemde landschapstypen;
- d. bestaande bosbouw;
- e. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- f. extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', een tuin, inclusief tennisbaan, paardenbak en gebouwen, ten behoeve van de woning Tiendweg 4;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Laan van Rijnwijk 2;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsweg ten behoeve van het aangrenzende woonperceel;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets-, voet- en ruiterspaden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. erf- en perceelsafscheidingsen open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tuin':
 1. een tennisbaan is toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 2. een paardenbak is toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 3. gebouwen zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande

- goot- en bouwhoogte.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Laan van Rijnwijk 2 zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken van gronden voor:

- a. agrarisch grondgebruik anders dan ten behoeve van natuurbeheer;
- b. het winnen van bosstrooisel;
- c. diepwoelen en/of diepploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

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

6.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Bos' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;

- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.
- e. het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen;
- f. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- g. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- h. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

6.6.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 6.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

6.6.3 *Toetsingscriteria*

De in lid 6.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, één en ander op basis van ecologisch onderzoek naar de actuele natuurwaarden en de effecten van de beoogde werken en/of werkzaamheden daarop.

Artikel 7 Buitenplaats

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van buitenplaatsen met ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de samenhang tussen hoofd- en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp met aanwezige hoogteverschillen, waterpartijen, bossen en lanen, landschapselementen en padenstelsel;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in lid 31.1 genoemde landschapstypen;
- c. migratie- en verblijfsgebied voor inheemse flora- en fauna met de daarbij behorende faunapassages;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. de ontsluiting van op de buitenplaatsen gelegen functies;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
 1. wonen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. beroep of bedrijf aan huis;
 3. bijbehorende tuinen en erven.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor':
 1. een kantoor;
 2. bijbehorende tuinen en erven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kippenpaleis', een verblijf ten behoeve van vogels;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijnbouw', een wijngaard.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Buitenplaats

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder begrepen bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d. - met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. erf- en perceelsafscheidings open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kippenpaleis', een gebouw in de vorm van een verblijf ten behoeve van vogels is toegestaan, waarvan:

1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur wijngaard', een schuur ten behoeve van de wijngaard is toegestaan, waarvan:
1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur', een schuur is toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

7.2.2 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden voor het bouwen van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen, in aanvulling op het bepaalde in lid 7.2.1 de volgende bouwregels:

- a. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij de bestaande woningen halfvrijstaand, aaneen of gestapeld gebouwd zijn, in welk geval woningen uitsluitend halfvrijstaand, aaneen of gestapeld mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- f. de bestaande oppervlakte van met vergunning gerealiseerde woningen mag maximaal 10% worden uitgebreid, waarbij geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de oppervlakte van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling' niet worden uitgebreid;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen, plus 2% van de oppervlakte van het bij de woning behorende bouwperceel, tot een maximum van 100 m², of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- k. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- l. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidingsen | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde | 3 meter |

7.2.3 *Kantoor*

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kantoren de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bestaande gebouwen buiten het bouwvlak eveneens zijn toegestaan;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- d. de bestaande oppervlakte van gebouwen mag maximaal 10% worden uitgebreid, waarbij geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d, mag de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling' niet worden uitgebreid;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidingsen | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, afmetingen, dakhelling en kapvorm van de bebouwing ter bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder g

om voor woongebouwen kleiner dan 350 m³, een beperkte uitbreiding toe te staan, mits:

- a. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de inhoud van het betreffende gebouw door de uitbreiding niet meer dan 350 m³ bedraagt;
- c. de bestaande goot- en bouwhoogten, kapvorm, nokrichting en dakhellingen worden voortgezet.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Beroep- of bedrijf aan huis

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m².

7.5.2 Strijdig gebruik bij wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van de onbebouwde gronden voor:

- a. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis, en
- b. behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning.

7.5.3 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' mag het aantal parkeerplaatsen niet meer bedragen dan is aangegeven.

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

7.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.
- e. het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen;

- f. het beplanten van gronden met houtgewas, waaronder mede begrepen bebossen;
- g. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- h. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- i. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- j. het wijzigen van de oorspronkelijke tuin- en parkbosaanleg.

7.6.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 7.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

7.6.3 *Toetsingscriteria*

De in lid 7.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.7.1 *Woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Buitenplaats' ter plaatse van de aanduiding 'wonen' te wijzigen voor het splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden, mits:

- a. de te splitsen woning een gemeentelijk- of rijksmonument betreft;
- b. de inhoud van de te splitsen woning, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en kelders, meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- c. de splitsing mede gericht is op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- d. de inhoud van elke woning na splitsing minimaal 300 m³ bedraagt;
- e. de bouwmassa niet wordt vergroot; de extra woning dient binnen het bestaande gebouw te worden gerealiseerd;
- f. de kenmerkende verschijningsvorm van het gebouw gehandhaafd blijft;
- g. er ten behoeve van de extra woning geen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd;
- h. de splitsing geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven;
- i. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;

- j. voor de extra woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- k. voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- l. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- m. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- n. de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter afscherming van voor chemische gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies;
- b. het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, erven en verhardingen;
- c. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', driftreducerende schermen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor menselijk verblijf is niet toegestaan.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- c. een bedrijfswoning niet is toegestaan.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|---------------------|
| erf- en perceelsafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidings | 1 meter |
| vlaggenmasten | 6 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats waarop de kantoorfunctie is gevestigd;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Fietsenstalling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder a om de bouw van een fietsenstalling buiten het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde kantoorfunctie behorende fietsenstallingen niet meer dan 60 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van een fietsenstalling niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsenzone niet onevenredig worden aangetast.

9.4.2 *Hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 om hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 meter bedraagt;
- b. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsenzone niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Landgoed

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landgoed Wulperhorst met ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp met waterpartijen, bossen en lanen, centrale as (kanaal), open weiden, landschapselementen en padenstelsel;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in lid 31.1 genoemde landschapstypen;
- c. migratie- en verblijfsgebied voor inheemse flora- en fauna met de daarbij behorende faunapassages;
- d. natuurridders en hooilanden ter plaatse van de open weiden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. de ontsluiting van op het landgoed gelegen functies;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
 1. wonen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. beroep of bedrijf aan huis;
 3. bijbehorende tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Landgoed

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder begrepen bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d. - met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. erf- en perceelsafscheidingsen open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën.

10.2.2 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden voor het bouwen van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen in aanvulling op het bepaalde in lid 10.2.1 de volgende bouwregels:

- a. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

- b. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. binnen het bouwvlak mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij de bestaande woningen halfvrijstaand, aaneen of gestapeld gebouwd zijn, in welk geval woningen uitsluitend halfvrijstaand, aaneen of gestapeld mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- f. de bestaande oppervlakte van met vergunning gerealiseerde woningen mag maximaal 10% worden uitgebreid, waarbij geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de oppervlakte van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling' niet worden uitgebreid;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de oppervlakte van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling wulperhorst' niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bebouwing, vermeerderd met 10%, waarbij de bestaande goot- en nokhoogtes, kapvormen en dakhellingen moeten worden voortgezet;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen, plus 2% van de oppervlakte van het bij de woning behorende bouwperceel, tot een maximum van 100 m², of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt;
- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- l. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- m. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- n. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidingsen | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde | 3 meter |

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, afmetingen, dakhelling en kapvorm van de bebouwing ter bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder g om voor woongebouwen kleiner dan 350 m³, een beperkte uitbreiding toe te staan, mits:

- a. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de inhoud van het betreffende gebouw door de uitbreiding niet meer dan 350 m³ bedraagt.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Beroep- of bedrijf aan huis

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m².

10.5.2 Strijdig gebruik bij wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van de onbebouwde gronden voor:

- a. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis, en
- b. behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning.

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

10.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Landgoed' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.

- e. het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas, waaronder mede begrepen bebossen;
- g. het aanleggen en verharden van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- h. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- i. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- j. het wijzigen van de oorspronkelijke tuin- en parkbosaanleg.

10.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 10.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

10.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 10.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Landgoed' ter plaatse van de aanduiding 'wonen' te wijzigen voor het splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden, mits:

- a. de te splitsen woning een gemeentelijk- of rijksmonument betreft;
- b. de inhoud van de te splitsen woning, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en kelders, meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- c. de splitsing mede gericht is op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- d. de inhoud van elke woning na splitsing minimaal 300 m³ bedraagt;
- e. de bouwmassa niet wordt vergroot; de extra woning dient binnen het bestaande gebouw te worden gerealiseerd;
- f. de kenmerkende verschijningsvorm van het gebouw gehandhaafd blijft;
- g. er ten behoeve van de extra woning geen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd;
- h. de splitsing geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven;

- i. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- j. voor de extra woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- k. voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- l. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- m. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- n. de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, sportvoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|---|----------------------------|
| erf- en perceelsafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidingen | 1 meter |
| vlaggenmasten | 6 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats waarop de maatschappelijke functie is gevestigd;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Fietsenstalling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a om de bouw van een fietsenstalling buiten het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde maatschappelijke functie behorende fietsenstallingen niet meer dan 60 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van een fietsenstalling niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone niet onevenredig worden aangetast.

11.4.2 Hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 om hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 meter bedraagt;
- b. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone niet onevenredig worden aangetast.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor wonen is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in lid 31.1 genoemde landschapstypen;
- c. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets-, voet- en ruiterspaden.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. erf- en perceelsafscheidingsen open en transparant dienen te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken van gronden voor:

- a. agrarisch grondgebruik anders dan ten behoeve van natuurbeheer;
- b. het winnen van bosstrooisel;

- c. diepwoelen en/of diepploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

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

12.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Natuur' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.
- e. het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas, waaronder mede begrepen bebossen;
- g. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- h. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden;
- i. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

12.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 12.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

12.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 12.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan

hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, één en ander op basis van ecologisch onderzoek naar de actuele natuurwaarden en de effecten van de beoogde werken en/of werkzaamheden daarop.

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', volkstuinten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', loodsen/opstallen ten behoeve van opslag;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Gebouwen

- a. per volkstuin is maximaal één gebouw toegestaan, waarvan:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8 m²;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', zijn tevens loodsen/opstallen ten behoeve van opslag toegestaan, waarvan:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 780 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,20 meter;

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidingen | 2 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning of verblijfsrecreatie is niet toegestaan.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 13.1, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' het bestaande gebruik voor een meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) worden voortgezet;
- c. indien het gebruik als bedoeld onder b, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden om dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. ondersteunende horeca in de vorm van een kantine;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, (ontsluitings)wegen, paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- d. een dienstwoning niet is toegestaan.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| erf- en perceelsafscheidingen | 2 meter |
| vlaggenmasten | 6 meter |
| ballenvangers | 8 meter |
| lichtmasten en filmtorens | 10 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een

omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 om hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 18 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter bedraagt;
- c. dit vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsenzone niet onevenredig worden aangetast.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor auto- en motorsport en modelvliegtuigsport, is niet toegestaan.
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca is niet toegestaan, met uitzondering van ondersteunende horeca in de vorm van een kantine.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erven en toegangspaden;
- c. opstelplaatsen, uitsluitend ter plaatse van toegangspaden.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Gebouwen

- a. toegestaan zijn uitsluitend:
 1. bestaande gebouwen;
 2. erkers en ingangspartijen;
- b. bestaande gebouwen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd;
- c. van erkers en ingangspartijen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 meter bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen;
 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande overkappingen;
- b. bestaande overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidingsen | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde | 2 meter |

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Antidriftvoorziening Tolakkerlaan 3

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 3', over de gehele lengte

van de aanduiding een houtwal van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 8 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3').

15.3.2 Antidriftvoorziening Tolakkerlaan 7

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', over de gehele lengte van de aanduiding een houtsingel van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 5 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7');
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tolakkerlaan 7' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', over de gehele lengte van de aanduiding een driftreducerend scherm met een bouwhoogte van minimaal 4,5 meter, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7'), met dien verstande dat binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen op het perceel Tolakkerlaan 7 de houtsingel als bedoeld onder a dient te zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met een verkeersfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers, taluds, duikers en bruggen;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en objecten van beeldende kunst;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, faunapassages en voorzieningen voor het openbaar vervoer.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding | 12 meter |
| objecten van beeldende kunst | 5 meter |
| licht- en andere masten | 10 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. gelijk- of ongelijkvloerse wegen en paden ten opzichte van de spoorweg;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers, taluds, duikers en bruggen;
- f. straatmeubilair en objecten van beeldende kunst;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, faunapassages en voorzieningen voor het openbaar vervoer.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|---|----------------------------|
| bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding en overweginstallaties | 12 meter |
| objecten van beeldende kunst | 5 meter |
| licht- en andere masten en bovenleidingen | 10 meter |
| kunstwerken, zoals onderdoorgangen | 7 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- c. waterberging;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen natuurwaarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorisch waardevolle waterloop;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals sluisen, kaden, oeververbindingen, bruggen, duikers, stuwen, faunapassages en nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Water' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' en 'cultuurhistorische waarden' de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

18.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 18.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

18.4.3 Toetsingscriteria

- a. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' kan de in lid 18.4.1 genoemde vergunning slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' kan de in lid 18.4.1 genoemde vergunning slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden van de waterloop, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. bijbehorende tuinen en erven.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Algemeen

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen.
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven.

19.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de daarbij aangegeven wijze:

| ter plaatse van de aanduiding: | bouwwijze |
|--------------------------------|------------------------------|
| 'aaneengebouwd' | aaneen, niet-gestapeld |
| 'gestapeld' | gestapeld |
| 'twee-aaneen' | halfvrijstaand of vrijstaand |
| 'vrijstaand' | vrijstaand |

- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag de afstand van de niet geschakelde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter bedraagt;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,50 meter, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en met dien verstande dat deze goothoogte niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de

- aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60 graden.

19.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, half-vrijstaande en aaneengebouwde woningen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag bij elke woning buiten het bouwvlak niet meer dan 40 m² bedragen, plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m², of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt, en met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' of 'twee-aaneen' het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd, inclusief de gronden die als 'Tuin' zijn aangewezen, of niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer dan 50% bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 60% mag worden bebouwd, inclusief de gronden die als 'Tuin' zijn aangewezen, of niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer dan 60% bedraagt;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- f. de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 60 graden.

19.2.4 Bijgebouwen en overkappingen bij gestapelde woningen

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend geïntegreerd in het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 4

- meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 10 m².

19.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|----------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidingsen | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde | 3 meter |

19.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- de verkeerskundige situatie.

19.4 **Specifieke gebruiksregels**

19.4.1 *Beroep- of bedrijf aan huis*

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en en in ieder geval niet meer dan 100 m².

19.4.2 *Strijdig gebruik*

Als strijdig gebruik moet in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 19.1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor:

- buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis, en
- behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning.

19.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

19.5.1 *Bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het vestigen van een bed and breakfast, mits:

- de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- de bed and breakfast wordt uitgeoefend door degene die tevens de bewoner van de woning is;

- c. de uitoefening van bed and breakfast geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
- d. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed and breakfast 6 bedraagt;
- e. het aantal kamers niet meer bedraagt dan 4;
- f. de omvang van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
- g. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat als gevolg van de bed and breakfast;
- h. de bed and breakfast wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Artikel 20 Wonen - Buitengebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. bijbehorende tuinen en erven;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', een bedrijf in categorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca in categorie 1 van de bij deze regels behorende 'Staat van horeca-activiteiten'.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is, dan mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak 100% bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', is geen bebouwing toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lage grond' mag een omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. uitsluitend worden verleend als de landschappelijke inpassing van de woonkavel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 17 van de regels is opgenomen;
 2. niet worden verleend alvorens alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en alle verharding ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf is verwijderd, met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde deel.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bisschopsweg 7', mag een omgevingsvergunning voor het bouwen

niet worden verleend alvorens:

1. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die in Bijlage 9 als te slopen is aangeduid, is gesloopt;
 2. binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bisschopsweg', over de gehele lengte van de aanduiding een houtwal van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 5 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bisschopsweg 7').
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3', mag een omgevingsvergunning voor het bouwen niet worden verleend alvorens:
1. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die in Bijlage 10 als te slopen is aangeduid, is gesloopt;
 2. binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 3', over de gehele lengte van de aanduiding een houtwal van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 8 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3').
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7', mag een omgevingsvergunning voor het bouwen niet worden verleend alvorens:
1. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die in Bijlage 11 als te slopen is aangeduid, is gesloopt;
 2. binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', over de gehele lengte van de aanduiding een houtsingel van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 5 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7');
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2, mag een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', over de gehele lengte van de aanduiding een driftreducerend scherm met een bouwhoogte van minimaal 4,5 meter, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7').

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijnsoever 1A', mag een omgevingsvergunning voor het bouwen niet worden verleend alvorens:
 1. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die in Bijlage 12 als te slopen is aangeduid, is gesloopt.

20.2.2 Hoofdgebouwen

- a. woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij de bestaande woningen halfvrijstaand gebouwd zijn, in welk geval woningen uitsluitend halfvrijstaand mogen worden gebouwd;
- b. de afstand van een hoofdgebouw tot de aangrenzende weg dient ten minste 5 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval die afstand (ook bij herbouw/uitbreiding) als minimum geldt;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval die afstand (ook bij herbouw/uitbreiding) als minimum geldt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c, geldt dat indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is, een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en kelders) mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij:
 1. anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)';
 2. ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lage grond' aanwezig is, waar de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen en de bestaande grotere inhoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde deel mag worden voortgezet maar niet vergroot;
 3. ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bisschopsweg 7' of 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3' aanwezig is, waar de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen;
 4. de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval die inhoud (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de inhoud van het hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en kelders) niet meer bedragen dan is aangegeven;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval die goothoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter, tenzij:
 1. anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
 2. de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval die bouwhoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is

aangegeven;

- j. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30 graden en niet meer dan 60 graden, tenzij de bestaande dakhelling daarvan afwijkt, in welk geval die dakhelling (ook bij herbouw/uitbreiding) eveneens mag worden aangehouden.

20.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is, dan mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag:
 - 1. indien binnen het bestemmingsvlak geen bouwvlak aanwezig is, bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen, plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m², en met dien verstande dat het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd, of niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer dan 50% bedraagt;
 - 2. indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is, bij elke woning buiten het bouwvlak niet meer dan 40 m² bedragen, plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m², en met dien verstande dat het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd, of niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer dan 50% bedraagt;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maat bijgebouwen' tevens een bijgebouw in de vorm van een hobbykas is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 125 m²;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c, e en f, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maat bijgebouwen hooitasschuur' een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 155 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4,5 en 8 meter;
- h. de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- i. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 meter.

20.2.4 Bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximale bouwhoogte |
|--|--------------------------------|
| vlaggenmasten | 6 meter |
| erf- en perceelsafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw | 2 meter |
| overige erf- en perceelsafscheidings | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde | 3 meter |

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Verkleining afstand tot de weg en perceelsgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 20.2.2 onder b en c om het bouwen van hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de weg en/of perceelsgrenzen toe te staan, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- d. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- e. is verzekerd dat het bestaande hoofdgebouw zal worden afgebroken;
- f. bij de te bouwen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- h. dit geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast.

20.3.2 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 20.2.2 onder j om het bouwen van hoofdgebouwen met een dakhelling van minder dan 30 graden toe te staan, mits dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt, mede gelet op het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1, aanvaardbaar is.

20.3.3 Vergroting oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 20.2.3 onder c om het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe te staan, indien bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de gezamenlijke oppervlakte die is toegestaan op grond van lid 20.2.3 onder c worden gesaneerd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste met 50% mag worden vergroot van de oppervlakte van

de bebouwing die wordt afgebroken tot een maximum van 250 m².

20.3.4 Vergroting inhoud hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 20.2.2 onder e om het bouwen van hoofdgebouwen met een inhoud van maximaal 800 m³ toe te staan, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. deze afwijking niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)'.

20.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- c. de verkeerskundige situatie.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Beroep- of bedrijf aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m², met dien verstande dat het gebruik van een woning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lage grond' niet is toegestaan.

20.5.2 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik moet in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 20.1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor:

- a. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis, en
- b. behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning.

20.5.3 Landschappelijke inpassing Bisschopsweg 7

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bisschopsweg 7' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan dat in Bijlage 13

van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de nieuwe woningen dient te zijn gerealiseerd.

20.5.4 Landschappelijke inpassing Rijnsoever 1A

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijnsoever 1A' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 14 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de nieuwe woning dient te zijn gerealiseerd.

20.5.5 Landschappelijke inpassing Tolakkerlaan 3

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 15 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de nieuwe woningen dient te zijn gerealiseerd.

20.5.6 Landschappelijke inpassing Tolakkerlaan 7

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 16 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de nieuwe woning dient te zijn gerealiseerd.

20.5.7 Landschappelijke inpassing Lagegrond 1A

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lage grond' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 17 van de regels is opgenomen.

20.5.8 Antidriftvoorziening Bisschopsweg 7

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bisschopsweg 7' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding

'specifieke vorm van groen - bisschopsweg', over de gehele lengte van de aanduiding een houtwal van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 5 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bisschopsweg 7').

20.5.9 Antidriftvoorziening Tolakkerlaan 3

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 3', over de gehele lengte van de aanduiding een houtwal van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 8 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 3').

20.5.10 Antidriftvoorziening Tolakkerlaan 7

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', over de gehele lengte van de aanduiding een houtsingel van tenminste 4,5 meter hoog en tenminste 5 meter breed, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7');
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, indien binnen de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tolakkerlaan 7', over de gehele lengte van de aanduiding een driftreducerend scherm met een bouwhoogte van minimaal 4,5 meter, die de drift uit de lucht met tenminste 95% beperkt, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodanig dat deze tenminste 1 meter hoger is dan de fruitbomen in de aangrenzende boomgaard (aan het eind van het teeltseizoen binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tolakkerlaan 7'), met dien verstande dat binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen de houtsingel als bedoeld onder a dient te zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 *Bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 voor het vestigen van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- b. de bed and breakfast wordt uitgeoefend door degene die tevens de bewoner van de woning is;
- c. de uitoefening van bed and breakfast geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
- d. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed and breakfast 6 bedraagt;
- e. het aantal kamers niet meer bedraagt dan 4;
- f. de omvang van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
- g. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat als gevolg van de bed and breakfast;
- h. de bed and breakfast wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 *Woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - Buitengebied' te wijzigen voor het splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden, mits:

- a. de te splitsen woning een gemeentelijk- of rijksmonument betreft;
- b. de inhoud van de te splitsen woning, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en kelders, meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- c. de splitsing mede gericht is op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- d. de inhoud van elke woning na splitsing minimaal 300 m³ bedraagt;
- e. de bouwmassa niet wordt vergroot; de extra woning dient binnen het bestaande gebouw te worden gerealiseerd;
- f. de kenmerkende verschijningsvorm van het gebouw gehandhaafd blijft;
- g. er ten behoeve van de extra woning geen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd;
- h. de splitsing geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven;
- i. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- j. voor de extra woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- k. voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- l. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- m. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter

plaatsse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 31.1 niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 21 Leiding - Brandstof

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een brandstofleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Brandstof' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Brandstof' mede bestemde gronden.

21.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de brandstofleiding, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 30 m²

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 21.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de brandstofleiding;
- b. de veiligheid met betrekking tot de brandstofleiding niet wordt geschaad;
- c. de leidingbeheerder omtrent het bepaalde onder a en b heeft geadviseerd;
- d. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

21.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;

- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van gesloten verhardingen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- e. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

21.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de brandstofleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Gas' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Gas' mede bestemde gronden.

22.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de gasleiding, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 30 m²

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 22.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- c. de leidingbeheerder omtrent het bepaalde onder a en b heeft geadviseerd;
- d. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;

- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van gesloten verhardingen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- e. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

22.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de gasleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Riool' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Riool' mede bestemde gronden.

23.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 23.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de rioolpersleiding, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 30 m².

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het verbod in lid 23.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de rioolpersleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

23.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 23.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

23.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 23.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de rioolpersleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

24.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

24.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 24.2.1 is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.

24.2.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.2.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning

archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

24.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

24.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 24.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld, of;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
- c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- d. de werken of werkzaamheden het normale agrarische gebruik betreffen, of;
- e. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of;
- f. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende vergunning, of;
- g. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

24.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het

- uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

24.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

25.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

25.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.2.1 is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1000 m² wordt uitgebreid.

25.2.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.2.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning

archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

25.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

25.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld, of;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1000 m², of;
- c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- d. de werken of werkzaamheden het normale agrarische gebruik betreffen, of;
- e. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of;
- f. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende vergunning, of;
- g. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

25.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het

- uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

25.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van rijksmonumentale structuren, waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

26.2.1 Algemeen

Het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) is uitsluitend toegestaan indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed daarover hebben geadviseerd, met dien verstande dat een advies van de Rijksdienst niet vereist is indien door de Rijksdienst is aangegeven dat voor de betreffende ingreep aan het rijksmonument geen adviesplicht geldt.

26.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 26.2.1 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1', zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
- b. het aanbrengen van zonnepanelen op daken van gebouwen;
- c. bouwwerkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor monumenten benodigd is.

26.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische inpassing en ligging van bouwwerken.

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

26.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;

- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewas;
- f. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- g. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden.

26.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. waarvoor een omgevingsvergunning voor monumenten benodigd is.

26.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 26.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed daarover hebben geadviseerd, met dien verstande dat een advies van de Rijksdienst niet vereist is indien door de Rijksdienst is aangegeven dat voor de betreffende ingreep aan het rijksmonument geen adviesplicht geldt.

Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van gemeentelijke monumentale structuren, waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

27.2.1 Algemeen

Het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) is uitsluitend toegestaan indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en de gemeentelijke Monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

27.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 27.2.1 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2', zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
- b. het aanbrengen van zonnepanelen op daken van gebouwen.

27.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische inpassing en ligging van bouwwerken.

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

27.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het vellen of rooien van houtgewas, waaronder het verwijderen van houtwallen, bosjes en landschapselementen;

- e. het beplanten van gronden met houtgewas;
- f. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
- g. het aanleggen van onverharde wegen, voet-, fiets- en andere paden.

27.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. waarvoor een omgevingsvergunning voor monumenten benodigd is.

27.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 27.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en de gemeentelijke Monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 28 Anti-dubbelregel

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
- d. Het bepaalde onder a geldt niet voor oppervlaktematen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- e. Het bepaalde onder a geldt niet voor maatvoeringen die zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'.

29.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd op gronden waar ingevolge de bouwregels van de betreffende bestemming uit hoofdstuk 2 gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1,20 meter bedragen;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van bijgebouwen bij een (bedrijfs-/dienst)woning voor (zelfstandige) bewoning;
- g. het gebruik en/of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- h. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks in overeenstemming is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opstijgen en landen van paravliegers;
- j. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor lawaaisporten.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Landschapstypen

31.1.1 Landschapstypen en waarden

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype landgoederen en buitenplaatsen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het landgoederen- en buitenplaatsenlandschap, met de volgende landschappelijke en cultuurhistorische waarden:
 1. gradient van hoog naar laag, reliëf;
 2. aaneenschakeling van historische landgoederen, buitenplaatsen, parken, landerijen, zichtlijnen, sprengen, schaapsdriften met elk een eigen stijl;
 3. belangrijke 'groene vensters' tussen de verstedelijkte zones;
 4. de opbouw van elke buitenplaats van een representatieve voorzijde met bebouwing en representatief groen (oude bomen, gazons, hagen oprijlanen e.d.).

- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 1' en 'overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 2' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het kleinschalig landschap, met de volgende landschappelijke en cultuurhistorische waarden:
 1. onregelmatige verkaveling;
 2. verspreid liggende bebouwing;
 3. houtwallen en houtsingels die de onregelmatige verkaveling benadrukken;
 4. overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de Heuvelrug;

een en ander met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 1' het behoud, herstel en ontwikkeling van de kleinschaligheid en de afwisseling tussen relatief kleine open en gesloten gebieden centraal staat;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig landschap 2' het behoud, herstel en ontwikkeling van de kleinschaligheid met relatief grotere open plekken (ten opzichte van de overige gebieden in het kleinschalig landschap) centraal staat.
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype slagenlandschap 1' en 'overige zone - landschapstype slagenlandschap 2' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het slagenlandschap, met de volgende landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

1. opstreckende slagenverkaveling;
2. lintbebouwing en bebouwing in het veld;
3. singels en (knot)bomenrijen langs slootkanten en kavelgrenzen;
4. overgang van forse beplantingsstroken naar de Heuvelrug.

een en ander met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype slagenlandschap 1' het behoud, herstel en ontwikkeling van open en besloten gebieden in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon centraal staat;
- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype slagenlandschap 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van beplanting als lijnelement in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon centraal staat.

31.1.2 Regels

Voor de in lid 31.1.1 genoemde gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemmingen waarbinnen deze gelden.

31.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

31.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van het intrekgebied en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterwinning, met de daarbij behorende voorzieningen.

31.2.2 Bouwregels

In aanvulling op het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 31.2.1 aangegeven doeleinden toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

31.3 Milieuzone - kwelgebied

31.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - kwelgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van kwelgebieden en de kwaliteit van het grondwater.

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

- a. het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - kwelgebied' de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

1. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
 2. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
 3. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, afdammen, stuwen, etc.
 4. het aanleggen en verharderen van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m².
- b. het onder a genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
1. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
 2. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
 3. die plaatsvinden op gronden met de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Verkeer', 'Wonen', 'Wonen - Buitengebied' of binnen een bouwvlak in de bestemmingen 'Agrarisch - Landschap', 'Buitenplaats' of 'Landgoed'.
- c. de onder a genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de kwelsituatie en de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

31.4 Overige zone - Aardkundige waarden

31.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Aardkundige waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de aardkundige waarden.

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

- a. het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Aardkundige waarden' de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:
1. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
 2. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
 3. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
 4. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;

5. het aanleggen en verharden van wegen, voet-, fiets- en andere paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
 6. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter.
- b. het onder a genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:
1. tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
 2. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
 3. plaatsvinden op gronden met de bestemming 'Verkeer', 'Wonen - Buitengebied' of binnen een bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch - Landschap'.
- c. de onder a genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. een afwijking van voorgeschreven maten, afmetingen, en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- c. geringe overschrijdingen van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid, een meetverschil of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, mits de grens of grenzen niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- d. het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- e. de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' of daarin is genoemd in een naast hogere categorie, maar naar zijn aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, mits:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
- b. geen van de grenzen met meer dan 2 meter wordt verschoven;
- c. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de wijziging geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

33.2 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen: het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voorzover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (d.d. 3 mei 2004). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.

- d. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (d.d. 3 mei 2004). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

34.2 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a 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 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest 2018'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 4 Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 17

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan Sportlaan 5

Bijlage 7 Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 1

Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 13

Bijlage 9 Te slopen bebouwing Bisschopsweg 7

Bijlage 10 Te slopen bebouwing Tolakkerlaan 3

Bijlage 11 Te slopen bebouwing Tolakkerlaan 7

Bijlage 12 Te slopen bebouwing Rijnsoever 1A

Bijlage 13 Landschappelijk inrichtingsplan Bisschopsweg 7

Bijlage 14 Landschappelijk inpassingsplan Rijnsoever 1A

Bijlage 15 Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 3

Bijlage 16 Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 7

Bijlage 17 Landschappelijk inpassingsplan Lagegrond 1A