

Regels bestemmingsplan

'Vuren, Zijl 2'



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2021-01-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.VURZijl2-VSG1

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Wonen - 1.....	21
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1	29
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	33
Artikel 7 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie	37
3 Algemene regels	39
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 9 Algemene bouwregels	39
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	40
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels.....	40
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels.....	41
Artikel 14 Algemene procedureregels.....	42
Artikel 15 Overige regels	43
4 Overgangs- en slotregels.....	44
Artikel 16 Overgangsrecht.....	44
Artikel 17 Slotregel	44

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Vuren, Zijl 2 van de Gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.VURZijl2-VSG1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan het buitengebied gebonden bedrijven

Bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel, dierenasiel en hondensportaccomodatie;

1.6 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.7 agrarisch medegebruik

Een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;

1.8 agrarisch verwante bedrijven

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen;

1.9 ambachtelijke bedrijven

Kleinschalige bedrijven die gericht zijn op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, of herstellen en installeren van goederen die verband houden met het ambacht. Voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bierbrouwerijen, klokkenmakerijen, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast

Een bed & breakfast is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 bedrijf aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.14 bedrijfswoning

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.15 beperkt kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 beroep aan huis

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, recreatief (waaronder de verhuur van twee boten) of hiermee gelijk stellen gebieden, waaronder kappers, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.17 bestaand

- a. Bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. Gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 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;

1.27 dagrecreatie

Vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.28 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.29 dijk

De oorspronkelijke dijk en het profiel van vrije ruimte. Onder het profiel van vrije ruimte wordt het volgende verstaan: het gebied dat nodig is om toekomstige verbeteringen aan de waterkering te kunnen realiseren;

1.30 educatief medegebruik

Een educatief gebruik van gronden en bouwwerken dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan, zoals rondleidingen;

1.31 extensieve dagrecreatie

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, niet zijnde kleinschalige oeverrecreatie. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen;

1.32 extensieve verblijfsrecreatie

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions;

1.33 gebouw

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

1.34 gebruikgerichte paardenhouderij

Paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden, de in- en verkoop van paarden, menhal en wedstrijden ten behoeve van de hippische sport;

1.35 geluidszoneringsplichtige inrichtingen

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.36 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 directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en volgrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkvee- en/of weideveebedrijven zijn ook grondgebonden;

1.37 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.38 intensieve veehouderij

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het bedrijfsmatig houden van vee, zoals runderen, varkens, schapen, geiten pluimvee en pelsdieren, met een minimale omvang van 5 NGE en waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee of paarden, wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

1.39 kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijssalons;

1.40 kleinschalige oeverrecreatie

Vorm van dagrecreatie, waarbij een zodanige natuurbeleving voorop staat, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande natuurwaarden en waarbij geen sprake is van:

- a. Bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Verkoop of verhuur aan derden in welke vorm dan ook, met inbegrip van het verstrekken van recreatieve diensten aan derden;
- c. Het opslaan of plaatsen van tenten en kampeermiddelen in welke vorm dan ook;
- d. Het gebruik van het perceel voor nachtverblijf in welke vorm dan ook.

1.41 kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.42 manege

Paardenhouderij, bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen die uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf, al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het managebedrijf;

1.43 mantelzorg

Tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.44 nevenactiviteit

Een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.45 ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.46 opslagbedrijven

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten. Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven;

1.47 paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.48 peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. Voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. Voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;

- d. Voor gebouwen aan de dijk en in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.49 recreatiewoning

Een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.50 relatie

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

1.51 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 teeltondersteunende voorzieningen

Voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- a. Verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. Verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. Bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Teeltondersteunende voorzieningen zijn hagelnetten, schaduwnetten en tunnelkassen;

1.53 terras

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.54 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke zo lang als de teelt dit vereist aanwezig zijn, met een maximum van drie maanden per jaar;

1.55 tuincentrum

en bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/ of diensten, niet zijnde evenementen. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment wordt begrepen:

- a. Basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- b. Randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede dieren, dierenbenodigdheden en –voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, dieren service (trim mogelijkheid, medische- en preventieve zorg, advies), tuin en waxkleding, buitenspeelgoed, buitenkoken en accessoires, streekproducten als appels, peren honing e.d;
- c. Gelegenheidsassortiment en ambulante verkoop: artikelen ten behoeve van de betreffende branche of soort winkel behoren tot maximaal 20% van de verkoopruimte;
- d. Verkoop van artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche behoren tot maximaal 20% van de verkoopruimte;
- e. Een horeca-activiteit ten dienste van het tuincentrum;
- f. Verkoop van vuurwerk in de maand december;

1.56 voorgevel

De naar de weg of naar de openbare ruimte 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;

1.57 voorgevelbouwrens

Het naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde deel van de bouwrens of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of openbare ruimte gekeerde deel van de bouwrens, het deel van de bouwrens dat door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevelbouwrens moet worden aangemerkt;

1.58 weilanddepot

De tijdelijke opslag van baggerspecie op percelen gelegen naast de watergang waaruit de baggerspecie afkomstig is gedurende maximaal drie jaar.

1.59 woongebouw

Een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd;

1.60 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 Bovenkant Spoorstaaf

De hoogte van de bovenkant van de laatste spoorstaaf ten opzicht van N.A.P.

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de hoogte van een antenne-installatie

Vanaf peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat niet meer dan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak dat gebruikt wordt ten behoeve van de intensieve veehouderij, mag worden gebruikt voor de intensieve veehouderij;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van glastuinbouw;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen zoals een paardenbak en een paddock;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- f. Het opslaan van baggerspecie in weilanddepots;
- g. De verkoop van streekeigen producten, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- h. Bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- i. Mantelzorg in de bedrijfswoning;
- j. Bed & breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. De omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 2. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 3. Een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 4. en verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- k. Kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 1. Kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van 50 m daarbuiten;
 2. Het aantal kampeermiddelen niet meer dan 15 mag bedragen;
 3. Kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- l. De functies als bedoeld in de bestemming 'Water' van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014', voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

met daaraan ondergeschikt:
- m. Voorzieningen van openbaar nut;
- n. Extensieve dagrecreatie;
- o. Infrastructurele voorzieningen;

- p. Waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. Waterlopen en waterpartijen;
- r. Natuurvriendelijke oevers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub c](#);
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. In afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitair agrarisch gebouw' uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
- d. In afwijking van het bepaalde in sub a is de bestaande bebouwing welke buiten het bouwvlak is gebouwd toegestaan, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

3.2.2 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- b. De bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders is aangegeven;
- c. Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. De maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - 2. De minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 - 3. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub b minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend hagelnetten en schaduwnetten zijn toegestaan;
- b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tunnelkas' zijn tunnelkassen toegestaan.

3.2.4 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- d. De maximale inhoud bedraagt 750 m³.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m²;
- d. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. De bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. Voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 1. Per bouwvlak is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 2. De paardenbak mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits
 - i. De afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - ii. De afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 30 m;
 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 is een paardenbak tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch - paardenbak';
 4. De paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaats van de aanduiding 'paardenhouderij';
 5. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 6. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. De bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 10 m² bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.1 sub a](#) ten behoeve van het veranderen van de vorm van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. Het bouwvlak niet mag worden vergroot;
 2. Alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd dient te blijven
 3. Het verschuiven van de grens van het bouwvlak niet tot gevolg mag hebben dat voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning kan worden gebouwd
 4. Omliggende waarden door de vervorming van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden
 5. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit
 6. De vervorming niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
- b. [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) ten behoeve van het verhogen van de goothoogte, met dien verstande dat:
 1. De goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m
 2. Aangetoond is dat de verhoging van de goothoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering
 3. Omliggende waarden door de verhoging van de goothoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- c. [artikel 3 lid 2.2 sub b](#) ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m
 2. Aangetoond is dat de verhoging van de bouwhoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering
 3. Omliggende waarden door de verhoging van de bouwhoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- d. [artikel 3 lid 2.5 sub c](#) ten behoeve van het tijdelijk uitbreiden van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. Er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen
 3. De inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen
 4. De vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning
 5. Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd
 6. De afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen

7. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt
 8. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 9. Indien er sprake is van een tijdelijke woonunit dient deze te worden verwijderd indien de noodzaak voor mantelzorg is vervallen.
- e. [artikel 3 lid 2.6 sub d onder 2](#) ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. Seksinrichtingen;
- b. Het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. Het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- e. Het opslaan van goederen en het stallen van caravans;
- f. Boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Huisvesting seizoenarbeiders

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van verlenen van huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:

- a. De huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoenarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
- b. Het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
- c. De aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
- d. Indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij [artikel 3 lid 2.2](#) van overeenkomstige toepassing is;
- e. Indien mogelijkheden voor de in sub c genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, in plaats daarvan in de periode van 1 mei tot 1 oktober, binnen het bouwvlak tijdelijke mobiele woonunits mogen worden geplaatst, mits wordt voorzien in een doeltreffende landschappelijke inpassing;
- f. Aangetoond wordt dat de omvang van de overnachtingsaccommodatie en/of het aantal te realiseren woonunits is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;

- g. Van de in sub e genoemde periode kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzaakt tot de huisvesting van seizoensarbeiders buiten de genoemde periode;
- h. De afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.

3.5.2 Boomgaarden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4 sub f](#) voor het aanbrengen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, indien geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt dan wel er zodanige voorzieningen worden getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het betreffende bouwperceel kunnen verspreiden.

3.5.3 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten op gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' of ten behoeve van het uitoefenen van andere nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. Uitsluitend activiteiten zijn toegestaan welke zijn opgenomen in bijlage 2 'Nevenactiviteiten';
- b. Niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
- c. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden;
- d. Nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur';
- e. De afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen;
- f. Er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

3.5.4 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub k](#) ten behoeve van het vergroten van het aantal kampeermiddelen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. Het aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt dan 25;
- b. Kleinschalig kamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. Kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van 50 m daarbuiten;
- d. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;
- e. Kleinschalig kamperen geen belemmering oplevert voor de omliggende functies.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', niet zijnde de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 2. Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 3. Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 4. Het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 5. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- b. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. Het aanleggen van landschapselementen;
- c. Het verbod als bedoeld in sub a en b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a en b mag alleen worden verleend indien:
 1. Door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 2. De watersystemen en de waterkwaliteit alsmede de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. De oppervlakte van het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat indien het bouwvlak tevens is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' de oppervlakte van het bouwvlak en de omvang van de intensieve veehouderij niet vergroot mag worden ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- b. De oppervlakte van het bouwvlak van gebruiksgerichte paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', en glastuinbouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- c. Aangevoerd is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. Omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
- e. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- f. De vergroting niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3.7.2 Tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. Aangevoerd is dat sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht gedurende 24 uur per dag dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht en dat het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
- b. De afstand tot de eerste bedrijfswoning niet meer dan 20 m mag bedragen, tenzij uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige blijkt dat een afstand van niet meer dan 20 m stedenbouwkundig onaanvaardbaar is;
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- d. De inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- e. De goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- f. De afstand van de woning tot de as van de aanliggende weg stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- g. Voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- h. De afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.
- i. Er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. De milieusituatie;
 2. De verkeersveiligheid;
 3. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. Het landschaps- en bebouwingsbeeld.

3.7.3 Splitsen van een bestaande woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. Omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd;
- c. Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- d. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- e. Uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f. Er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m²;
- b. Een woonark, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonark';
- c. Een stacaravan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stacaravan';
- d. Het hobbymatig houden van vee en telen van gewassen;
- e. Sportveld, met dien verstande dat:
 1. Per woning is maximaal 1 sportveld toegestaan;
 2. De afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
 3. De afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 30 m;
 4. Het sportveld uitsluitend is toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
 5. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m²;
 6. Lichtmasten niet zijn toegestaan;
- f. Bed & breakfast in de woning, met dien verstande dat:
 1. De omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 2. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 3. Een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 4. Een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- g. Een tennisbaan ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- h. Kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat het gezamenlijke aantal kampeerplaatsen op het kampeerterrein behorende bij het perceel aan de Waaldijk 56 niet meer mag bedragen dan 25;
- i. Parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig moeten zijn;
- j. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit' is de nevenactiviteit 'kantoor' toegestaan;
- k. Ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' is een zelfstandige garage / berging toegestaan, uitsluitend voor niet-bedrijfsmatige doeleinden.

met de daarbijbehorende:

- l. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. Tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [artikel 4 lid 2.3 sub a](#);
- b. Per bouwvlak is maximaal 1 woning is toegestaan;

- c. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter achter de voorgevelbouwgrens;
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- e. De bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouw- en goothoogte';
- f. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- g. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij anders is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwgrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken tevens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. De maximale afstand tot de weg bedraagt 80 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², met inachtneming van de volgende bepaling:
 - 1. Minimaal 50% van de gronden achter de voorgevelbouwgrens en het verlengde daarvan, met uitzondering van het bouwvlak, dient onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonark' de geldt de volgende regel:
 - 1. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- f. Indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 275 m²;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een zelfstandige garage / berging toegestaan ter grootte van maximaal 120 m²;
- h. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- i. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

4.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1 sub a](#) gelden voor het bouwen van gebouwen in op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens de volgende regels:

- a. Op de gronden voor de voorgevelbouwgrens zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. De breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. De maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. De maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevelbouwgrens tot de bestemmingsgrens, met een maximum van 1,5 meter;

- e. Op een erker is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelbouw grens maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. Voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 1. Per woning is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 2. De afstand tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40 m;
 3. De afstand tot het bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 4. De paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
 5. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 6. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
- c. De bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 10 m² bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 2.1 sub g](#) ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen en het bouwvlak, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de vergroting van de woningen niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 1.200 m³;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m ³
0 - 750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Gesloopte oppervlakte glasopstallen	Extra uitbreiding woning in m ³
0 - 1.000 m ²	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ²	0,05 m ³ per gesloopte m ²

- b. [artikel 4 lid 2.2 sub c](#) ten behoeve van het vergroten van de afstand tot de weg, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. Het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. [artikel 4 lid 2.2 sub d](#) ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat voor elke gesloopte m² voormalige (agrarische) bedrijfsgebouw, 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden herbouwd, tot een maximum van 200 m²;
- d. [artikel 4 lid 2.2 sub d](#) ten behoeve van het tijdelijk vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. Er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 3. De inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 4. De vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 5. Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de woning moet worden gesitueerd;
 6. De afstand van de achtergevel van de woning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
 7. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
 8. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 9. Indien er sprake is van een tijdelijke woonunit dient deze te worden verwijderd indien de noodzaak voor mantelzorg is vervallen;
- e. [artikel 4 lid 2.4 sub b onder 3](#) ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. Het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. Kamerbewoning;
- c. Seksinrichtingen;
- d. Elke verandering van gebruik die in strijd is met het beschermen en in stand houden van natuurwaarden in het stroomgebied van de Linge, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperking activiteiten'.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 1](#) ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in de woning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:
 1. Bedrijf aan huis enkel is toegestaan bij woningen welke zijn gelegen in de kernrandzone, ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone';
 2. Het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% mag beslaan van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 3. Slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijfsactiviteiten, of bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn;
 4. Het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 5. Geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf aan huis;
 6. Het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 7. Het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
 8. Op eigen terrein moet worden geparkeerd door eigenaar/huurder en bezoekers;
- b. [artikel 4 lid 1 sub f](#) ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. De omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleaatsen;
 2. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de woonark mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
 3. Er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Splitsen van een bestaande woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. Omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd;
- c. Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- d. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- e. Uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f. Er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

4.6.2 Realiseren van nieuwe woongebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisering van nieuwe woongebouwen. Bij de wijziging gelden de volgende bepalingen:

- a. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging toegestane bebouwing valt, wordt afgebroken;
- b. Bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- c. De afstand tot boomgaarden dient ten minste 50 m te bedragen.
- d. Naast de bestaande woning mag, na sloop, vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden overeenkomstig de volgende tabellen:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	Nieuwbouw woongebouw
0 – 500 m ²	geen mogelijkheden
500 -1.000 m ²	maximaal 750 m ³
1.000 – 2.500 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 2.500 m ²	maximaal 1.600 m ³

met dien verstande, dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;

Gesloopte oppervlakte glasopstallen	Nieuwbouw woongebouw
0 - 3.500 m ²	geen mogelijkheden
3.500 - 20.000 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ²	maximaal 1.600 m ³

- e. Indien het woongebouw een inhoud heeft van 750 m³ of meer, dient het aantal wooneenheden ten minste 2 te bedragen;
- f. Indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³ of meer, dient het aantal wooneenheden ten minste 3 te bedragen;
- g. Indien het woongebouw een inhoud heeft van 1.600 m³ of meer, dient het aantal wooneenheden ten minste 4 te bedragen;
- h. Er mogen bijbehorende bouwwerken bij de nieuw te realiseren woongebouwen worden gebouwd overeenkomstig de volgende tabel:

Woongebouw	Bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
Woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
Woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

- i. De inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid mag niet minder bedragen dan 300 m³;
- j. Om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen mogen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, overeenkomstig de volgende tabel:

Gesloopte oppervlakte	Aantal woningen
1.000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	maximaal 1
2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	maximaal 2

- k. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:
1. Er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven en andere functies);
 2. De bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
 3. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 4. Buitenopslag is niet toegestaan;
 5. De bestaande woning dient te worden gehandhaafd;
 6. Aangevoerd is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
 7. Bij een wijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen in acht te worden genomen;
 8. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de bij of krachtens,
 - i. De Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 - ii. De Wet milieubeheer gestelde bepalingen in acht genomen;
 9. Door middel van een onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen ontstaan dan wel dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;

10. De wijziging niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

4.6.3 Wijziging naar agrarisch

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, mits:

- a. De bestaande oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woning meer bedraagt dan 200 m²;
- b. Uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. Omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
- d. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- e. De vergroting niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

5.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. Het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. Gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. Het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft 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. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. Het verlagen van het waterpeil;
- e. Het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. Het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 5 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 5 lid 4](#).

5.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft 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. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

6.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. Het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. Gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. Het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m².

6.3 Nadere eisen

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft 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. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. Het verlagen van het waterpeil;
- e. Het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. Het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- d. Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 6 lid 4](#).

6.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft 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. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 7 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie " aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden en de doeleinden als genoemd in [artikel 7 lid 1](#) bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in [artikel 7 lid 1](#) nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen:

- a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, en
- b. Nadat ter zake advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. Het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden.
- b. Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 m van de perceelsgrens.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

9.2 Bouwen langs water

- a. De gronden gelegen binnen de volgende afstanden:
 1. De hoofdwatergangen tot 10 m uit de as van de waterloop, mits minimaal 4 m uit de insteek, zijn tevens bestemd ten behoeve van het waterschapsbelang;
- b. Op de in sub a bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, toegestaan binnen de bouwvlakken van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en de bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf', alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinomheiningen met een maximale bouwhoogte van 2 m;

Afwijken bij een omgevingsvergunning:

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b voor wat betreft het oprichten van:
 1. Bebouwing, welke is toegestaan overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemming, tot maximaal de helft van de voorgeschreven afstand, in verband waarmee gehoord wordt het waterschap;
 2. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, verkeersborden en seinpalen ten behoeve van het waterschapsbelang met een maximale bouwhoogte van 10 m.

Mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het waterschapsbelang.

9.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of aantoonbaar gebouwd zijn voor 14 februari 1977, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is

voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

- b. In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of aantoonbaar gebouwd zijn voor 14 februari 1977, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. Als staan- of ligplaats van onderkomens;
- b. Als staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
- c. Als kampeer- of caravanterrein;
- d. Als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- e. Ten behoeve van lawaaisporten; tenzij het gebruik is dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.
- f. Een seksinrichting;
- g. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

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

11.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de waterkering.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. De bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. De bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. De bestemmingsregels en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- e. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- f. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - i. Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - ii. Binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
2. Installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - i. Op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;
 - ii. Tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- g. Het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. De maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. De hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging welke is opgenomen in [artikel 13](#), met uitzondering van [artikel 13 lid 3](#), geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. Er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- b. De bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- c. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- d. Buitenopslag is niet toegestaan;
- e. Aangevoerd is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
- f. Bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen in acht te worden genomen;
- g. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 - 1. De Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 - 2. De Wet milieubeheer gestelde bepalingen in acht genomen;
- h. Door middel van een onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen ontstaan dan wel dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
- i. De wijziging niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

13.2 Wijziging naar de bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, met dien verstande dat:

- a. Wijziging plaats vindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet;
- b. Bij de wijziging wordt voorzien in de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende beschermingszones.

13.3 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op veiligheidsaspecten voorgaan boven dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van waarden zoals cultuurhistorische waarden en archeologie. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waterstaat - Waterretentie' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie';
- b. 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Riool';
- c. 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Waarde - Landgoed';
- d. 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 3', 'Waarde - Archeologische verwachting 4', 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' en 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2'.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 in dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. Dit lid 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vuren, Zijl 2'.