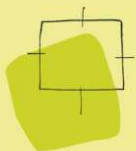


Bestemmingsplan Buitengebied 2010



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

VOORONTWERP

Inhoud

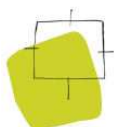
Toelichting

Planregels

Verbeelding

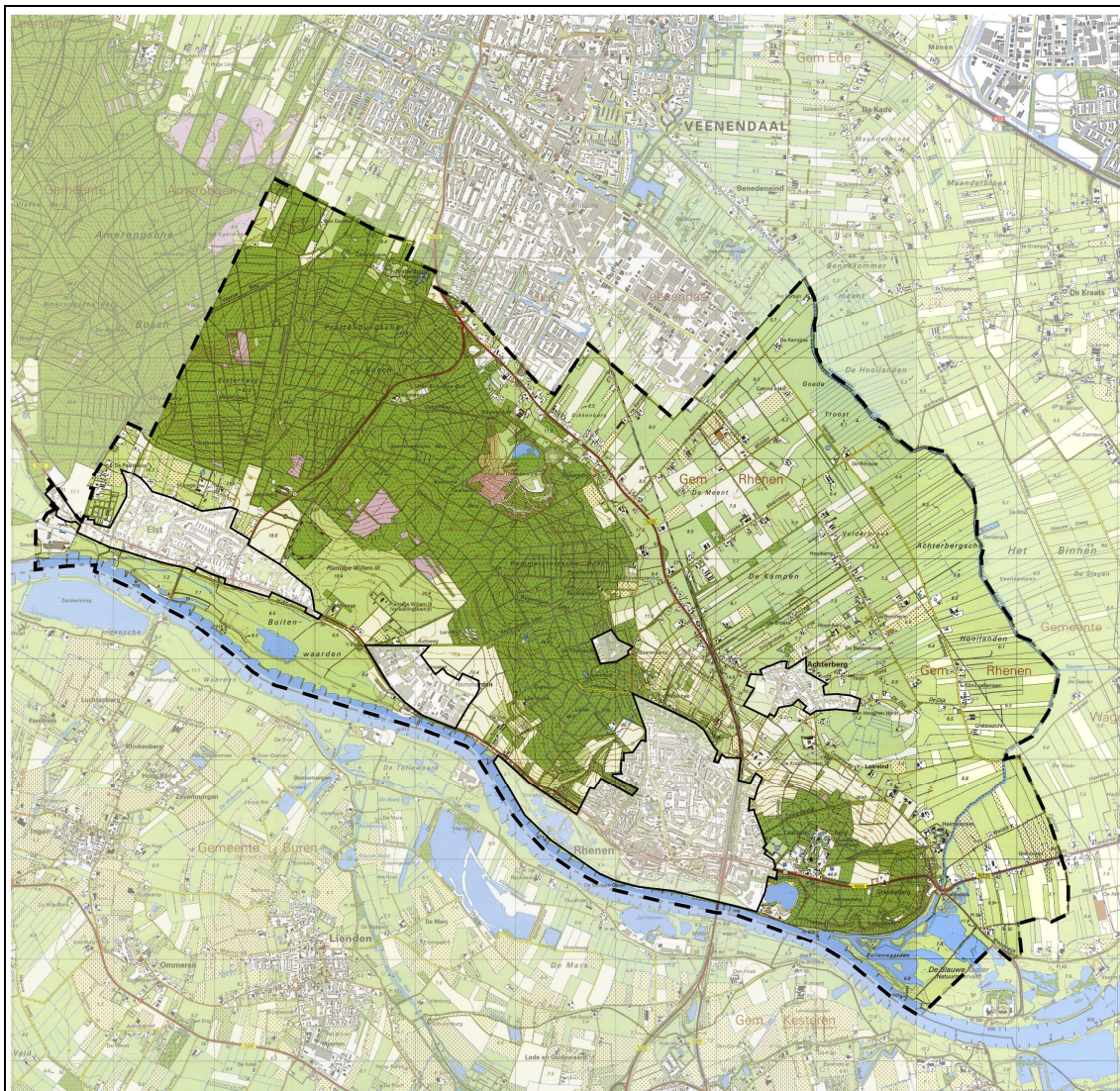
26 februari 2010

Projectnummer 199.00.01.20.03.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Begrenzing plangebied

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bodem	11
2.2	Landschap	12
2.3	Archeologie	14
2.4	Cultuurhistorie	15
2.5	Agrarische bedrijvigheid	16
2.6	Wonen	18
2.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	18
2.8	Maatschappelijke voorzieningen	19
2.9	Recreatie	20
2.10	Infrastructuur	21
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	23
4	Uitvoerings-aspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Water	27
4.3	Geluidhinder	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Natuurwaarden	34
4.7	Milieuzonering	36
4.8	Kabels en leidingen	37
4.9	Conclusie	38
5	Juridische planopzet	39
5.1	Opzet bestemmingsplan	39
5.2	Bestemmingen	41
6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de gemeente Rhenen zijn veel, ruim 70, deels verouderde, bestemmingsplannen van kracht die uiteenlopende ruimtelijke mogelijkheden bieden. Bovendien verschillen zij in opzet en methodiek, waardoor er van eenduidigheid geen sprake is. Dat leidt tot rechtsongelijkheid en bemoeilijkt de handhaving. Daarnaast wordt er onvoldoende rekening gehouden met het actuele beleid, zoals dat is neergelegd in het Streekplan, het Reconstructieplan en nota's zoals Ruimte voor de Rivier. Om die redenen - maar ook vanwege wijziging van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) - moeten de bestemmingsplannen van de kernen, het buitengebied en het bedrijventerrein Remmerden worden geactualiseerd. Dat biedt de gelegenheid om tot een nieuwe, actuele regeling te komen, voor het hele gemeentelijke grondgebied.

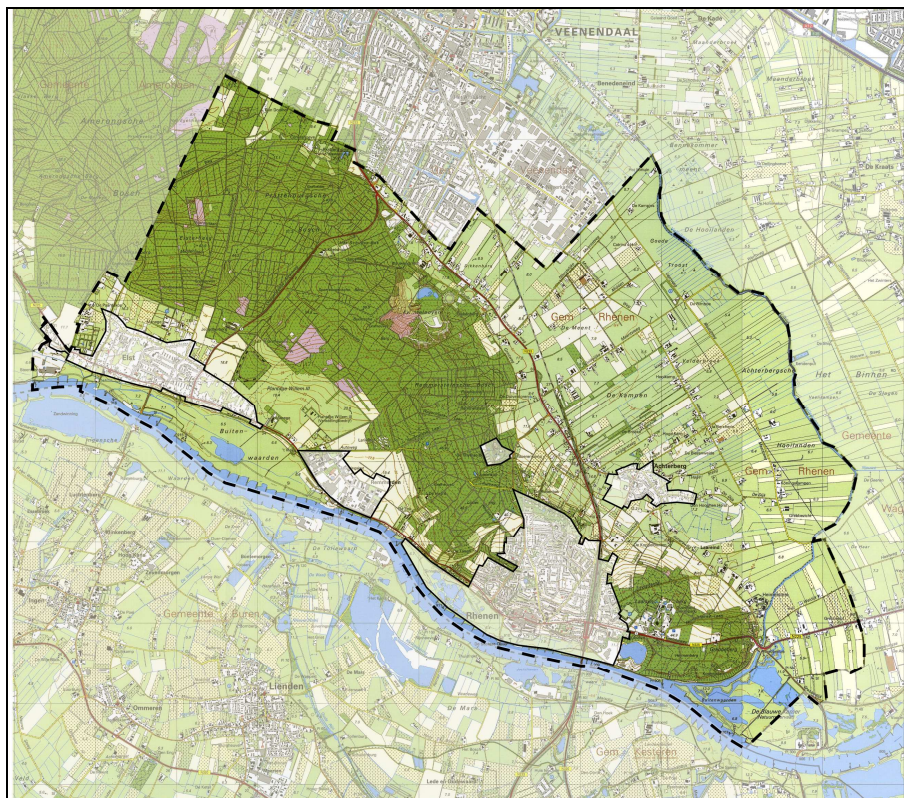
Dit bestemmingsplan Buitengebied betreft het eerste plan dat in het kader van de herziening van de bestemmingsplannen wordt opgesteld.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Handboek Bestemmingsplan en een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die als basis hebben gediend voor dit bestemmingsplan.

1.2

Ligging en begrenzing

Het plangebied Buitengebied 2010 bestaat uit het gehele grondgebied van de gemeente Rhenen, met uitzondering van de kernen Rhenen, Achterberg, Elst en het bedrijventerrein Remmerden, alsmede met uitzondering van camping De Thijmse Berg en de uiterwaarden bij de stad Rhenen. Op de hierna volgende overzichtskaart is de plangrens weergegeven.



Overzichtskaart met begrenzing plangebied

1.3

Geldende bestemmingsplannen

Voor het landelijke gebied is het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Rhenen van toepassing. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 1987, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 24 mei 1988 en in beroep gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 21 maart 1991.

Ten aanzien van onder andere de niet-goedgekeurde gedeelten hebben in de loop der tijd diverse partiële herzieningen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting begint met een planbeschrijving in hoofdstuk 2 waarin de huidige functies worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijke beleid behandeld. De uitvoeringsaspecten, met name milieubeperkingen, worden in hoofdstuk 4 uiteengezet. De juridische planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

2

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de functies, de waarden en de belangen die in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om de waarden welke voortkomen uit de bodemopbouw, het landschap en de cultuurhistorie. Verder komen de functies agrarische bedrijvigheid, wonen, niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en infrastructuur aan bod.

2.1

Bodem

Het plangebied Landelijk gebied bestaat uit diverse landschapstypen:

- | | |
|--|---------------|
| - het stuwwalgebied van de Utrechtse Heuvelrug, is ongeveer 150.000 jaar geleden gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Afzettingen die samenhangen met de aanwezigheid van het landijs en de sneeuw, kenmerken dit gebied. Hoogteverschillen tot circa 60 m komen hier voor; | STUWWALGEBIED |
| - het dekzandgebied maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. De afwisseling van dekzandruggen en lager gelegen gebieden typeert het dekzandgebied; | DEKZANDGEBIED |
| - in het zuiden zijn de uiterwaarden langs de Neder-Rijn rivierkleigebieden. In de periode vóór de bedijkingen konden de voorlopers van de huidige Lek en Neder-Rijn bij hoogwater ongestoord buiten de natuurlijke oevers treden. Ze vormden hierbij uitgestrekte stroomstelsels. Tot op grote afstand van de rivierbedding werd klei afgezet; | UITERWAARDEN |
| - in het noordoosten van het plangebied is nog een veengebied te vinden langs de Grift. Oorspronkelijk waren diverse structuren aanwezig binnen dit overgangsgebied. Er is een aantal open gebieden, dat ligt langs de Grift, de Meent en in het bosrandgebied. Rondom de Meent wisselen de open en besloten ruimten elkaar af. Bij Achterberg is meer blokverkaveling ontstaan en de rest van het gebied bestaat uit een meer slagenverkavelingsstructuur haaks op de Grift en de Heuvelrug. Een deel van deze oude structuren is nog te herkennen. | VEENGEBIED |

De bodem van de gemeente Rhenen is in de afgelopen tienduizenden jaren ontstaan. Landijs, zandstormen en onbedijkte rivieren hebben hun sporen achtergelaten. Daar waar deze sporen nog duidelijk zichtbaar zijn, wordt in het streekplan gesproken over 'aardkundige waarden'. Deze aardkundige waarden zijn soms zeer opvallend, zoals bij de Grebbeberg, welke is aangewezen als aardkundig monument. De Heuvelrug en een deel van de uiterwaarden zijn aardkundig waardevolle gebieden.

2.2

Landschap

Van cultuurhistorische waarde is de Grebbelinie, bestaande uit 'Bastions op de Uiterwaarden', een hoornwerk en een inundatiegebied langs het Valleikanaal/De Grift. Ook in de uiterwaarden van de Neder-Rijn zijn belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden aanwezig. De flanken vormen op plaatsen een waardevol engenlandschap. De Grebbeberg is van belang om zijn belangrijke aardkundige en cultuurhistorische waarden. Ook de rest van de bossen op de stuwwallen is, vaak als deel van een landgoed, belangrijk voor landschap en cultuurhistorie. Er zijn ook archeologische vindplaatsen. De combinatie van ontstaansgeschiedenis, bebouwing, beplanting en het kleinschalige karakter maakt het een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol geheel.



Het Binnenveld wordt gekenmerkt door de combinatie van een nat en open middengebiet rondom de Grift en een overgangsgebied dat steeds beslotener en kleinschaliger wordt richting de Heuvelrug. Het heeft grote landschappelijke waarde. Op voorgaande kaart zijn de verschillende landschappelijke deelgebieden te zien, waarop af te lezen is dat het Binnenveld een grote landschappelijke variatie kent. Het tussenliggende gebied bestaat uit veenontginningsrestanten, De Meent, en het cultuurhistorisch waardevol gebied De Kampen bestaande uit een kampenlandschap met een slagenstructuur.

BINNENVELD

Een deel van het plangebied behoort tot het zuidoostelijk deel van de Heuvelrug, met de reeks van buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande. Het bosgebied van de stuwwal is een gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Zowel op de stuwwal als op de flanken, waar in beide gevallen ook aardkundige en archeologische waarden liggen, als in de lager gelegen gebieden is sprake van grote landschappelijke kwaliteit.

HEUVELRUG-ZUID-OOST

De Blauwe Kamer is een rivieroeverreservaat langs de Neder-Rijn bestaande uit bloemrijke graslanden, moerassen en geulen. In 1992 is een deel van de zomerdijk afgegraven, met als gevolg dat de Blauwe Kamer regelmatig overstroomt. Deze toegenomen rivierdynamiek geeft het landschap vorm en heeft grote invloed op de vegetatie. Er ontstaat op diverse plaatsen inmiddels wilgenbos (ook wel ooibos genoemd). Het rivieroeverreservaat is een uitstekend leefgebied voor vogels. Te midden van deze riviernatuur staan de restanten van de steenfabriek 'De Blauwe Kamer'.

BLAUWE KAMER

De aangrenzende Grebbergen is in 2001 verbonden met de Blauwe Kamer. Hierdoor is zo'n 60 ha stuwwalbos aan de Blauwe Kamer toegevoegd. De verbinding is van belang voor de ontwikkeling van beide gebieden. Tijdens hoog water zoeken de dieren in het gebied de veilige, hoger gelegen, beschutte bossen op de stuwwallen van de Grebbergen op.

UITERWAARDEN

Binnen de gemeente liggen twee uiterwaarden langs de Neder-Rijn. De uiterwaarden bij de stad Rhenen welke buiten het plangebied valt en de Buitenwaarden tussen Elst en Remmerden welke wel tot het plangebied behoren. De Elster Buitenwaarden bestaan voor het grootste deel uit open grasland op rivierklei. Binnen de Elster-Buitenwaarden is tevens een zandwinplas van aanzienlijke omvang aanwezig. Door ontkeiing in het verleden zijn de uiterwaarden nagenoeg zonder hoogteverschillen. Door de gehele uiterwaarden loopt een oude riviergeul die zichtbaar is als een smalle sloot. De Elster Buitenwaarden grenzen direct aan de Utrechtse Heuvelrug met als scheidslijn de Rijksweg (de N225). De Rijksweg is dan ook een grote ecologische barrière tussen de Buitenwaarden en de Plantage Willem III. Door de aanleg van een wildpassage onder de N225 tussen Remmerden en Elst is de ecologische verbinding tussen de gebieden hersteld.

Vertaling in bestemmingsplan

- De gebieden met waardevolle openheid beschermen in het bestemmingsplan. Dit betreft met name delen van het Binnenveld.
- Voor deze open gebieden is een agrarische bestemming ofwel een natuur bestemming opgenomen, afhankelijk van het huidige gebruik. Binnen deze bestemming wordt terughoudend omgegaan met toestaan van bebouwing en opgaande beplanting.
- De gebieden met bijzondere waarden beschermen in het bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de randen van de Utrechtse Heuvelrug en de bosgebieden.
- Bij ontheffing of wijzigingsmogelijkheden vormen aspecten als behoud en herstel van (oorspronkelijke) landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken een toetsingscriterium. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zichtlijnen, openheid en de Grebbelinie.

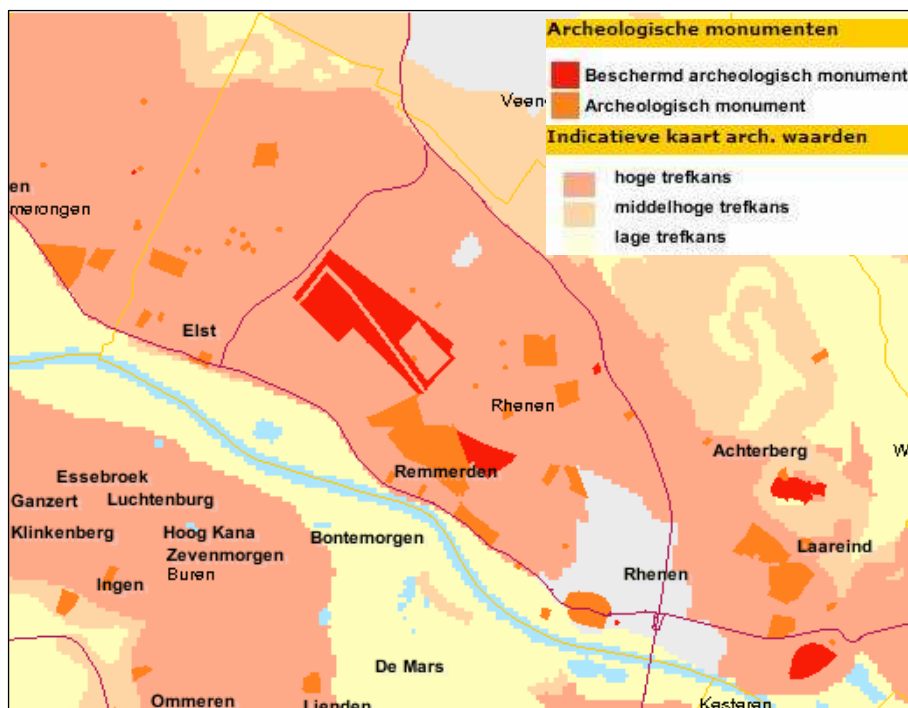
2.3

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig in kaart zijn te brengen. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De kaart geeft de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

In de gemeente Rhenen zijn zeer belangrijke archeologische vondsten gedaan. De diverse archeologische monumenten van de gemeente zijn met name te vinden op de heuvelrug. Het gaat hier om diverse grafheuvels, sporen van bewoning uit de (Late) IJzertijd-Romeinse tijd, resten van huis Remmerstein en bij de Grebbeberg de aanleg en overblijfselen van een ringwalbrug uit de (Vroege) Middeleeuwen. Verder herbergt de gemeente diverse andere archeologische monumenten.

De gehele heuvelrug is op de IKAW aangeduid als een gebied met hoge trefkans ten aanzien van de archeologie. Een middelhoge trefkans is aangegeven voor een groot deel van het gebied ten noordoosten van de N233.



Uitsnede kaart Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH)

Op het moment dat er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, die eventuele archeologische waarden aan kunnen tasten, zal eerst archeologisch onderzoek moeten worden verricht. Dit geldt voor de gebieden met een middelhoe en hoge trefkans.

Vertaling naar bestemmingsplan

Om deze archeologische onderzoeksplicht te waarborgen, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen, met hieraan gekoppeld een eigen aanlegvergunningstelsel. Hiermee is een aanlegvergunning binnen een bestemming met potentiële archeologische waarden nodig, wanneer werkzaamheden dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden, in plaats van dieper dan 60 cm bij het algemene aanlegvergunningstelsel.

2.4

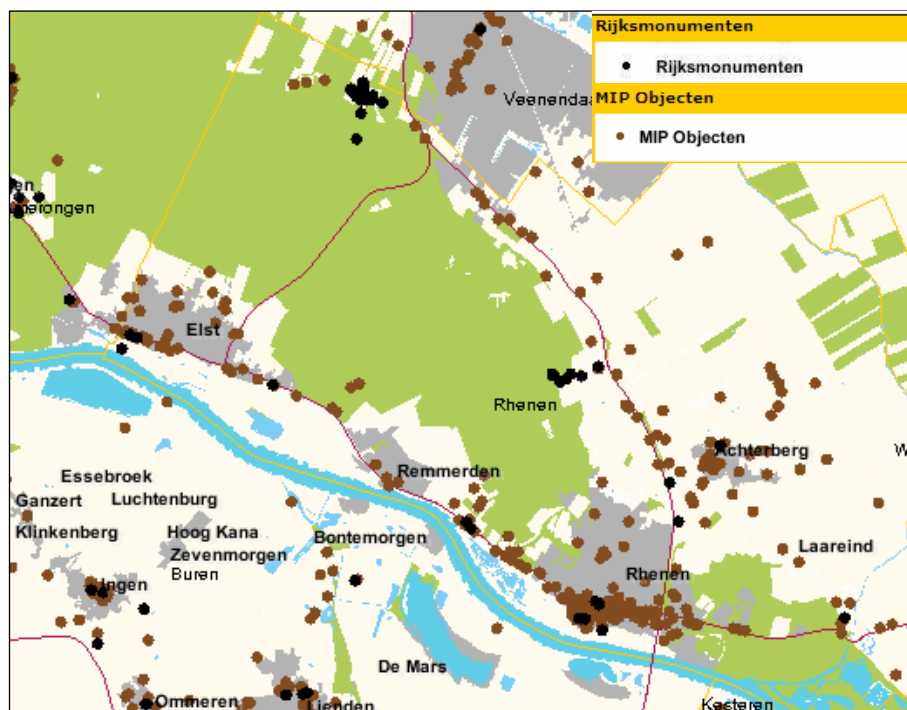
Cultuurhistorie

Op de overgang tussen de hoge stuwwallen en de lager gelegen gebieden werden de oude bouwlanden aangetroffen. Hier ontstonden ook de eerste nederzettingen en enkele landgoederen.

Cultuurhistorische elementen hebben een belangrijke plek in het huidige en/of toekomstige gebruik van het plangebied.

De monumenten in het buitengebied bevinden zich aan de rand van de heuvelrug, langs wegen en verspreid rondom Achterberg. Clusters van rijksmonumenten zijn te vinden bij landhuis Remmerstein, Buitenplaats Prattenburg en

Cunerahoeve, alle gelegen op de grens van de Utrechtse Heuvelrug naar de Vallei. Ook Heimerstein bij de Grebbeberg heeft de status van rijksmonument. Verspreid in het buitengebied liggen veel MIP panden (vanuit het Monumenten Inventarisatie Project); langs de N223, de Weteringsteeg, de Cuneraweg, rondom Achterberg en langs de N225 tussen Rhenen en Remmerden. In Rhenen vond vanaf de 17e eeuw tabaksteelt plaats onder andere op de Willem III plantage. De tabaksschuren, welke als droogschuren dienst deden, herinneren hier nog aan. Enkele daarvan zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument.



Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH)

Vertaling naar bestemmingsplan

De monumenten zijn in het bestemmingsplan aangegeven door middel van de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie'. De MIP panden categorie 1 en 2 hebben de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan. Tevens zijn de landgoederen aangeduid. Binnen de landgoederen is minder toegestaan ten aanzien van het veranderen en uitbreiden van bebouwing. Daarnaast zijn er binnen landgoederen wel mogelijkheden voor functieverandering, om zo een landgoed exploitabel te houden. Een dergelijke functieverandering moet wel ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed.

2.5

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komen ruim 100 agrarische bedrijven voor, voornamelijk melkveehouderijen. Deze bedrijfstak heeft ook het grootste deel van de cul-

tuurgrond (grasland) in gebruik. Daarnaast komen in het plangebied enkele andere agrarische bedrijven voor als (boom)kwekerijen en bedrijfsmatige paardenhouderijen. In het gebied komen ook bedrijven voor met een intensieve bedrijfstak al dan niet als hoofdactiviteit. Dit zijn voornamelijk de varkenshouderijen en pluimveebedrijven.

In het landelijk gebied wijzigt het gebruik van gebouwen en gronden, mede als gevolg van veranderingen in de landbouw. Het aantal agrarische bedrijven neemt al jaren af. Deels komt dat doordat het steeds lastiger is voldoende inkomsten uit de agrarische activiteiten te halen.

Vertaling naar bestemmingsplan

Bij recht zijn de bestaande bouwvlakken, zoals opgenomen in het geldende plan, overgenomen.

De agrarische bedrijven zijn in principe bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. De intensieve veehouderijbedrijven en boomkwekerijen zijn apart aangeduid.

De aanduiding voor een bedrijf met een intensieve bedrijfstak is afgeleid van de Deelnotitie reconstructiezonering intensieve veehouderij, behorende bij het Reconstructieplan. Hierin wordt 20 nge (Nederlandse grootte-eenheden) gehanteerd als ondergrens voor een agrarisch bedrijf. Voor een intensieve veehouderij wordt 250 m² aangehouden als ondergrens als intensieve veehouderijactiviteit. Dit is vergelijkbaar met circa 190 vleesvarkens, circa 3000 legkippen of circa 86 vleeskalveren. Deze aantallen zijn te toetsen aan de milieuvergunning. In bijlage 2 van deze toelichting is een lijst opgenomen per diersoort met hieraan gekoppeld het aantal nge per dier.

Via ontheffing zal enige uitbreiding mogelijk zijn. Er kan dan goed worden ingepast op de concrete wensen, de uitbreiding kan goed binnen de landschappelijke structuren worden ingepast en er hoeven alleen onderzoeken uitgevoerd te worden, die van toepassing zijn voor de concrete situatie.

Ten behoeve van uitbreidingen en omvormingen is het reconstructieplan leidend.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor functieverandering en verbreidingsactiviteiten op bestaande agrarische bedrijven, waarbij overige agrarische bedrijven niet beperkt mogen worden in de bedrijfsvoering. Het reconstructieplan is daarbij leidend.

Bij functieverbreiding en -verandering worden eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van de functie.

Omvorming van grondgebonden bedrijf naar intensieve veehouderij is, conform het reconstructieplan, alleen toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid binnen het verwevingsgebied.

Nieuwe boomkwekerijen zijn niet toegestaan.

De ontheffingsregeling voor mestilo's aansluitend aan het bouwvlak is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en geldt ook voor mestgleuven.

2.6

Wonen

In totaal zijn er circa 450 woningen in het plangebied, deels liggen ze geconcentreerd langs de doorgaande wegen en deels liggen ze verspreid door het gebied. Hieronder vallen ook de woonzorgwoningen van het complex Rhenendaal.

Door de verdergaande veranderingen in de agrarische sector zijn veel agrarische bedrijven gestaakt. Het aantal woningen neemt daardoor toe, doordat de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoningen en er gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling (stallen slopen ten behoeve van de bouw van een extra woning). Het spanningsveld tussen agrarische bedrijven en de woonfunctie neemt steeds verder toe, mede als gevolg van steeds strenger wordende milieueisen.

Het gebied Veeneind, ten zuiden van Veenendaal, is in het Steekplan en de WERV aangewezen voor stedelijke ontwikkeling zoals het plaatselijk verdichten van het lint. De gemeente heeft voor de invulling van dit gebied het Stedenbouwkundig plan Veeneind en het Beeldkwaliteitsplan Veeneind opgesteld. De exacte uitwerkingen zijn nog niet concreet genoeg om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

Vertaling naar bestemmingsplan

De bestaande, legale burgerwoningen zijn als woning bestemd in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan moet mogelijkheden bieden voor ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen.

In het bestemmingsplan is de ruimte voor ruimte regeling niet opgenomen. Binnen de gemeente is het wel mogelijk van deze regeling gebruik te maken, maar het is wenselijk dat de gemeenteraad daar over kan besluiten. Dit leidt ertoe dat, indien een initiatiefnemer gebruik wil maken van de regeling, er een partiële herziening zal moeten worden opgesteld. Er kan dan beter ingespeeld worden op de wensen. Het is dan ook niet noodzakelijk dat de woning op de huidige huiskavel wordt gerealiseerd.

Mantelzorgwoningen zijn onder voorwaarden mogelijk. In dit bestemmingsplan is ontheffing opgenomen om een tijdelijke woonunit als mantelzorgwoning te gebruiken. Het woonzorgcomplex Rhenendaal is apart bestemd binnen het bestemmingsplan, namelijk met de bestemming 'Wonen - Zorgwoningen' vanwege de afwijkende uitstraling door onder meer de diverse voorzieningen, die binnen dit complex worden aangeboden.

2.7

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komen diverse niet-agrarische bedrijven voor. Een groot deel hiervan is gelegen aan de Cuneraweg, waaronder een drietal autobedrijven,

een groothandel in Vlees(waren), een benzinestation en een bouw- en keukenhandel.

Aan de Nude bevinden zich het dierencentrum Grebbehof met dierenbegraafplaats en dierencrematorium en een bedrijf voor grond- en sloopwerk.

Verder komen er verspreid door het gebied uiteenlopende bedrijven voor, van bouwbedrijf tot speciaalzaak voor tuin en park.

Daarnaast bevindt zich, verspreid door het gebied, een aantal horecagelegenheden, te weten aan de Grebbenweg, restaurant Pannenkoekenhuis De Grebbeberg en Wok Paleis Rhenen. Aan de Utrechtseweg bij Remmerden is Restaurant 't Kalkoentje gelegen. Nabij Veenendaal aan de Kerkwijk is Restaurant La Montagne gevestigd. Op de Grebbeberg bevindt zich Hotel 't Paviljoen, met Restaurant le Maquisard.

Vertaling naar bestemmingsplan

De bestaande, legaal aanwezige bedrijven en voorzieningen zijn als zodanig in het bestemmingsplan bestemd. Per bouwvlak is tevens een toegestaan bebouwingspercentage opgenomen, welke is gebaseerd op de huidige situatie.

Via een ontheffing is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven of voorzieningen is in beginsel niet toegestaan.

Conform het reconstructieplan zal een beperkte mogelijkheid voor functieverandering van agrarische bedrijven naar niet agrarische bedrijven mogelijk zijn.

Niet agrarische bedrijvigheid kan onder voorwaarden als nevenactiviteit worden toegestaan op agrarische bedrijven.

2.8

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen enkele maatschappelijke voorzieningen voor. Op de Grebbeberg is het militair ereveld Grebbeberg gelegen. Hier bevindt zich een erebegraafplaats met bezoekerscentrum. Aan de autoweg ten noordwesten van Rhenen bevindt zich de algemene begraafplaats. Een kerk van de Oud Gereformeerde Gemeenten is gelegen aan de Boslandweg 150.

De Regionale Ambulance Voorziening Utrecht (RAVU) heeft aan de Cuneraweg een ambulance voorziening.

Aan de voet van de Grebbeberg is een zorginstelling Zideris gelegen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Ten slotte bevindt zich aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug en tegen de Veenendaalse grens het nieuwbouw Woon-zorgcomplex Rhenendael. Dit complex herbergt tevens een facilitycenter met zorgvoorzieningen zoals een zwembad, diverse ruimten voor medische hulp, fitness, fysiotherapie, paramedische en andere dienstverlening. Tevens zijn er in het complex een bibliotheek, een bar en een computerruimte aanwezig.

Vertaling naar bestemmingsplan

De aard en omvang van de bebouwing en het gebruik is overeenkomstig de bestaande legale situatie geregeld.

Voor de kerk in Achterberg is een ontheffing opgenomen, om conform de eerder door de gemeenteraad van Rhenen (23 september 2008) aangenomen motie de uitbreiding van de kerk te kunnen realiseren.

Het plan zal ook mogelijkheden bevatten ten aanzien van functieverbreiding bij agrarische bedrijven, waarbij ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk zullen zijn zoals zorgboerderijen (zie ook paragraaf 2.7).

2.9

Recreatie

Het recreatieve grondgebruik in het plangebied bestaat zowel uit dag- als verblijfsrecreatieve functies.

Verblijfsrecreatie

Het verblijfsrecreatieve terrein Thijmse berg ligt buiten het plangebied. Voor dit Recreatiepark wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

Vier campings bevinden zich binnen het plangebied. Aan de Oud Veensegrindweg, ten zuiden van Veenendaal, bevindt zich Camping Bergbad. Deze camping is circa 2,5 ha groot en biedt plaats aan ongeveer 60 stacaravans en 20 toerplaatsen. Ten westen van Elst, aan de Bosweg, bevindt zich Caravanpark De Tabaksschuur. Dit park biedt ruimte aan sta- en toercaravans en verhuurt chalets en trekkershutten. Ten noorden van Rhenen is aan de Nieuwe Veenendaalseweg het vakantiepark Boszoom gelegen. Dit park bestaat uit 15 vakantiebungalows. Langs de Weteringsteeg ligt nog een camping met alleen toerplaatsen.

Dagrecreatie

In het plangebied liggen twee grote recreatieve terreinen. Direct ten oosten van de kern Rhenen ligt Ouwehands Dierenpark Rhenen. Naast de dierentuin is Ouwehands ook een plek voor natuureducatie.

In het noorden van het plangebied ligt het natuur- en recreatiegebied Kwinteloijen. Karakteristiek voor de omgeving van Kwinteloijen zijn de diepe erosiedalen, prehistorische grafheuvels, wallen, beukenlanen en de overgangen tussen heuvelrug en vallei. Opvallend op Kwinteloijen is het grote hoogteverschil van vijftig meter en de bodemvariatie. Kwinteloijen vervult een grote recreatieve functie voor de regio vanwege de vele mogelijkheden die het terrein biedt aan natuurliefhebbers en actieve recreanten.

Het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijngebied, heeft wandelroutes in het recreatiegebied Kwinteloijen uitgezet. Daarnaast bevinden er zich een picknickplaats en een terrein voor 'spelen in de natuur'. Er wordt gewerkt aan plannen voor een informatie- en horecagelegenheid en een klimbos op Kwinteloijen. Het klimbos komt op een terreindeel met hoge,

stevige douglassparren. De beoogde locatie van het klimbos ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, daarom is er onderzoek nodig naar aantasting van de natuurwaarde en compensatie daarvan.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog enkele maneges en drie sportveldencomplexen.

De bos- en natuurgebieden op de Utrechtse Heuvelrug hebben een belangrijke dagrecreatieve functie, voor mensen in en buiten de regio. De bossen en landgoederen zijn goed toegankelijk voor wandelaars. Over de heuvelrug zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet. Als uitwerking van het Beheer- en Inrichtingsplan van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug wordt gewerkt aan het optimaliseren van de routestructuren in het Nationaal Park. Er wordt een routenetwerk gerealiseerd, dat aansluit op de poort Kwintelooijen en de groene entrees Prattenburg en Plantage Willen III. Daarnaast wordt gezorgd voor een optimale aansluiting op de kern Rhenen en het NS station. Dit netwerk voorziet in het aanbieden van voldoende recreatiemogelijkheden voor de inwoners van de regio en het opvangen en reguleren van bovenregionale bezoekersstromen en het zoneren van de kwetsbare gebieden.

In de uiterwaarden bij Elst, op de locatie van de voormalige machinistenschool en steenfabriek, komt een andere invulling. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van natuur in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen. De plannen hiervoor zijn nog niet ver genoeg uitgewerkt om op te nemen in dit bestemmingsplan. Vooralsnog is de oude situatie bestemd.

Vertaling naar bestemmingsplan

De bestaande legale dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Binnen de natuurgebieden Utrechtse Heuvelrug, Grebbergen en de uiterwaarden is extensieve dagrecreatie toegestaan. Dit betreft voornamelijk wandel-, fiets- en ruitersporen.

In het agrarische gebied is, conform de recreatie en toerismenota, ruimte voor plattelandstoerisme toegestaan. Dit betreft dagrecreatieve voorzieningen als theetuinen en kleinschalige verblijfsrecreatie.

2.10

Infrastructuur

Wegen

De belangrijkste (bovenregionale) doorgaande routes voor autoverkeer in de gemeente Rhenen vormen de N225 in oost-west richting, de N233 in noord-zuidelijke richting en de N416, die beide met elkaar verbindt.

Voor de N225 worden momenteel diverse plannen opgesteld. De N225 heeft verschillende functies, waarbij het deel tussen Leersum en Rhenen de functie

van een erftoegangsweg zal krijgen met een maximum snelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom en 30 km/u daarbinnen.

Bij Elst is onlangs een ecopassage onder de N225 gerealiseerd. Hierbij is de N225 op haar oorspronkelijke niveau gebleven en over een lengte van circa 80 m op palen gezet. De ecopassage is zoveel mogelijk ingepast in de omgeving. Zo zorgt een houten schutting langs de weg voor de benodigde afscherming van het licht van koplampen.

Spoorwegen

Binnen het landelijk gebied van Rhenen loopt een spoorlijn, welke grotendeels langs de N233 is gelegen en vervolgens afbuigt naar Veenendaal. Rhenen is het eindstation van deze lijn.

Waterwegen

De Neder-Rijn en de Grift/Valleikanaal zijn de belangrijkste waterwegen in het plangebied. De Grift/Valleikanaal vormt grotendeels de oostelijke gemeente- (en provincie-)grens. Het meest zuidelijke deel ervan is tevens de scheiding tussen de Grebbeberg en natuurgebied De Blauwe Kamer. Beide waterwegen worden recreatief gebruikt. Op de Grift/Valleikanaal zijn kanomogelijkheden en langs de Grift/Valleikanaal is sinds 2007 een fietspad aangelegd. Op de Neder-Rijn vinden onder andere rivier-oevertochten plaats.

Beleidskader

3

Het beleid zoals dat door hogere overheden en op regionaal niveau is vastgesteld, is van belang voor dit bestemmingsplan. Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste nota's en uitgangspunten.

3.1

Rijksbeleid

Het Europese beleid en het Rijksbeleid zijn gericht op het behoud van de kernkwaliteit van het Binnenveld (EHS, net buiten plangebied Natura 2000, habitatrichtlijn), de Uiterwaarden van de Neder-Rijn (EHS, Natura 2000, vogelrichtlijn en nationaal landschap) en de Utrechtse Heuvelrug (EHS, Belvedere, Nationaal Park).

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

Op basis van het provinciaal en regionaal beleid is een zonering voor het plangebied aan te geven. Het gaat hierbij om gebieden waar de landbouw de belangrijkste functie is, om natuurgebieden en om gebieden waar meer diversiteit aan functies aanwezig is.

In het noordoosten van de gemeente Rhenen is de landbouwfunctie sterk vertegenwoordigd. De agrarische sector is hier belangrijk voor het behoud van de kenmerken van het gebied. Het gebied is tevens in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, aangewezen als verwevingsgebied¹.

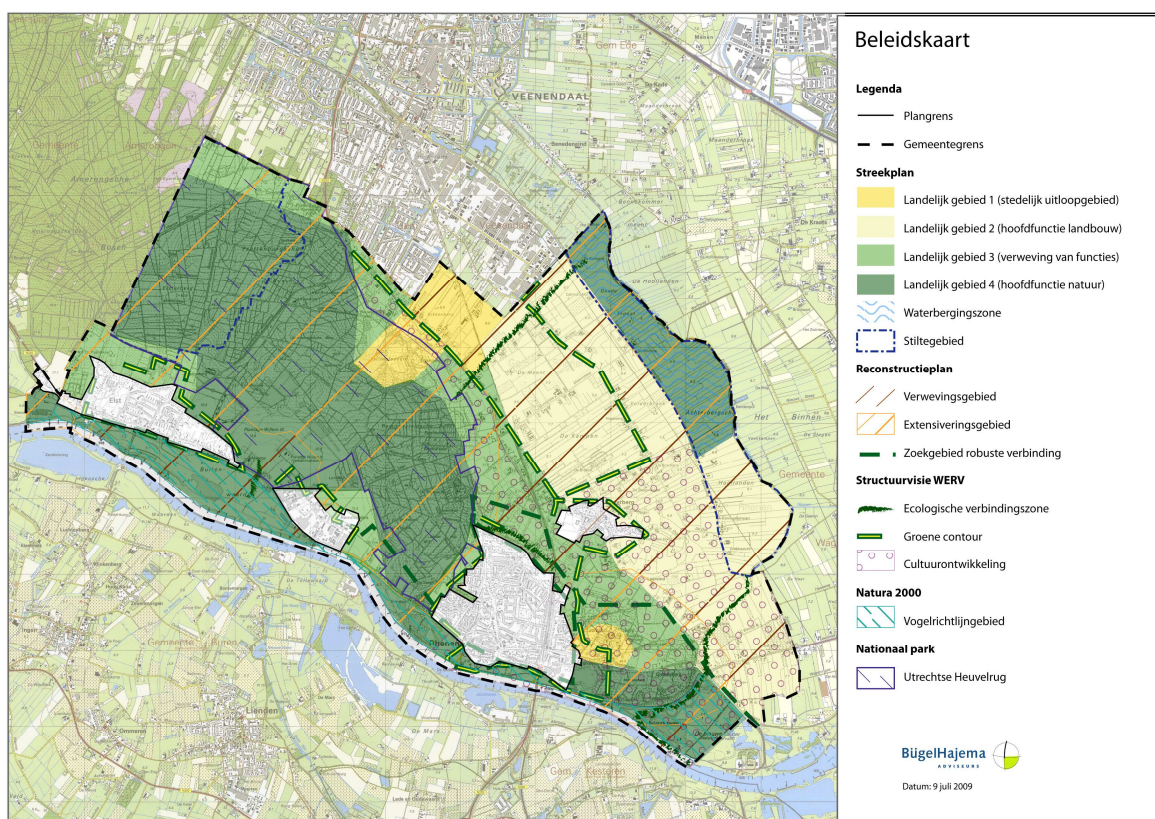
Binnen dit gebied zal vooral voor de agrarische bedrijvigheid ruimte behouden moeten blijven. Eventuele niet agrarische functies, mogen de agrarische bedrijfsvoering niet belemmeren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan in principe worden vervangen door woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Omdat kwaliteitswinst voor het landelijk gebied voorop staat, is een

¹ Een verdere vertaling van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost betreft de 'handreiking vertaling in bestemmingsplannen' (te downloaden op www.wantbuitengebeurthet.nl/site/133/Reconstructie.html). De eerste deelnotitie gaat over de vertaling van de reconstructiezonering voor de intensieve veehouderij in bestemmingsplannen. De tweede deelnotitie gaat in op de onderwerpen functieverandering, verbrede landbouw, nieuwe landgoederen, waterbergingsgebieden, ecologische verbindingen en natuurontwikkeling.

belangrijke voorwaarde hierbij, dat een groot gedeelte van voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Op basis van het reconstructieplan gelden de volgende mogelijkheden voor intensieve veehouderij.

Mogelijkheden intensieve veehouderij (iv-bedrijven)	Verwevingsgebied	Extensiveringsgebied
Nieuwvestiging iv-bedrijven (nieuwe bouwlocatie)	Neen	Neen
(her)vestiging iv-bedrijf op bestaand bouwperceel zonder aanduiding iv (omschakeling)	Ja, via wijzigingsbevoegdheid, mits toets op omgevingskwaliteit.	Neen
(her)vestiging iv-bedrijf op bestaand bouwperceel met aanduiding iv	Ja, als recht	Ja, als recht
Uitbreiding iv-bedrijf binnen iv-bouwperceel	Ja, als recht	Ja, binnen geldende bouwpercelen
Wijziging omvang iv-bouwperceel	Ja, via wijzigingsbevoegdheid. eenmalig 30%, mits: noodzaak, landschap. inpassing, omgevingskwaliteit en dergelijke.	Neen, tenzij noodzakelijk in het kader van dierwelzijn en gelijk aantal dierplaatsen, dan: wijzigingsbevoegdheid.



Kaart relevant beleid

De Heuvelrug is een gebied waar de natuurfunctie centraal staat, het is een extensiveringgebied. Binnen dit gebied zal dan ook het behoud van de aanwezige historische- en natuurwaarden voorop staan.

HEUVELRUG

De deelgebieden die volgens de EHS van de provincie bestemd zijn voor natuur, hebben in het bestemmingsplan de bestemming natuur meegekregen. Tevens vallen binnen deze bestemming gebieden die momenteel al duidelijk een natuurfunctie hebben, zoals de Blauwe Kamer. Die onderdelen uit de EHS die nog geen natuur zijn, kunnen via een wijzigingsbevoegdheid alsnog een natuurbestemming krijgen. Voor de ecologische verbindingzones is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke gebruikt kan worden nadat een totaal inrichtingsplan voor de verbindingzone is opgesteld.

De waterbergingsopgave en de stiltegebieden bij het Binnenveld en tussen Elst en Veenendaal vormen elementen, waarmee rekening gehouden moet worden binnen het bestemmingsplan.

WATERBERGING
EN STILTEGEBIEDEN

Uitvoerings- aspecten

4

In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal op een aantal aspecten aangetoond dan wel onderzocht moeten worden in hoeverre hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, ook daadwerkelijk mogelijk dan wel toegestaan is. Hieronder worden deze diverse uitvoeringsaspecten behandeld.

4.1

Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn.

4.2

Water

Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal.

VIERDE NOTA WATERHUIS-
HOUDING

Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Het waterplan zal eind 2009 worden vastgesteld.

NATIONAAL WATERPLAN

Tevens zijn de waterschappen bezig met de Waterbeheersplannen voor 2010-2015. De ontwerpWaterbeheersplannen (WBP) van zowel Vallei & Eem als van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zullen naar verwachting eind 2009 in werking treden.

WATERBEHEERSPLANNEN

WATERTOETS

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het kader van de watertoets heeft op 19 maart 2009 een wateroverleg met de waterschappen en de provincie plaatsgevonden. Een verslag hiervan is te vinden in de bijlagen. Rijkswaterstaat heeft, via e-mail d.d. 3 juli 2009, laten weten, zich te vinden in hetgeen in de conceptwaterparagraaf en het verslag was opgenomen.

Waterthema's

Grondwater

De heuvelrug is van oudsher een droger en hoger gelegen gebied. De grondwaterstand ligt zeer diep, tot wel enkele tientallen meters beneden maaiveld. Hierdoor heeft het geen betekenis gehad voor de bodemvorming en de vegetatie. Op een aantal plaatsen komen klei- en leemlagen voor, waarop de infiltratie van water stagneert.

Het regenwater in de heuvelrug komt op de overgang naar de vallei en in de vallei als kwelwater naar boven. Dit kan in deze gebieden tot hogere grondwaterstanden leiden.

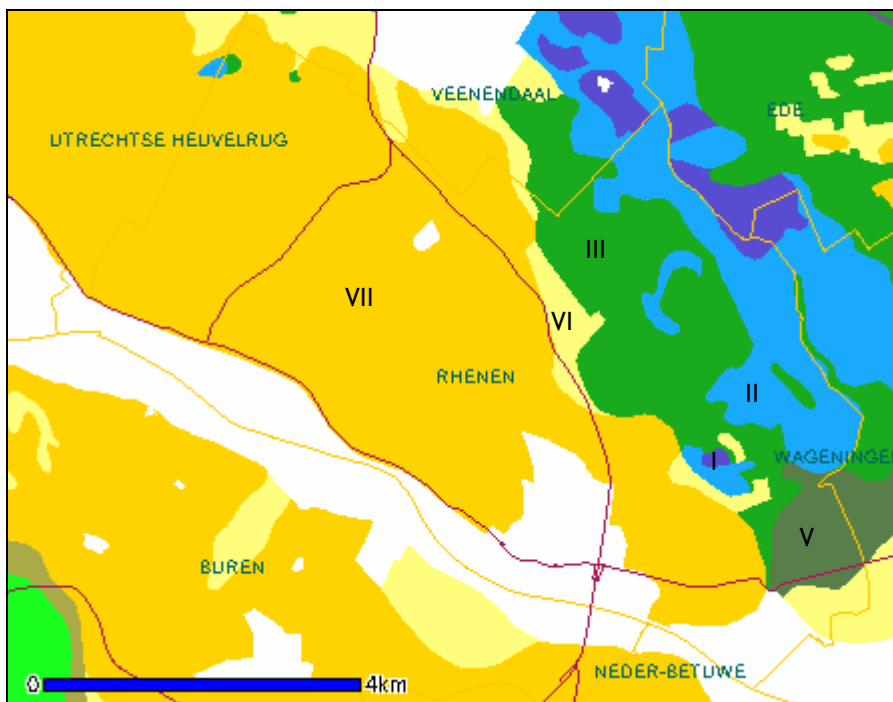
Het grondwater in de uiterwaarden fluctueert sterk.

GRONDWATERTRAPPEN

Binnen het plangebied komen de grondwatertrappen II t/m VII voor, zoals weergegeven op onderstaande kaart en verder verklaard in onderstaande tabel.

Op de Heuvelrug is grondwatertrap VII het meest voorkomend, in het oosten van het plangebied overheerst grondwatertrap III.

Grondwatertrappen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm	< 40	< 40	< 40	<40	< 40	40-80	80-140
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm	< 50	50-80	80-120	80-120	> 120	> 120	> 120



Grondwatertrappen, Bodemdata, Alterra

In het plangebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied waarin de provincie extra regels oplegt aan bedrijven, particulieren en andere gebruikers om vervuiling van grondwater en bodem te voorkomen.

GRONDWATER-
BESCHERMINGSGEBIED

Riolering

In de gemeente Rhenen bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie op het bedrijventerrein Remmerden, buiten het plangebied gelegen. Deze installatie is onder andere bedoeld voor de kernen Rhenen, Elst en Achterberg.

Basisvoorzieningen waterbeheer

Het plangebied maakt aan de zuidwestzijde deel uit van het waterbeheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het oostelijk gedeelte behoort tot het beheersgebied van Waterschap Vallei en Eem.

In het landelijk gebied van de gemeente Rhenen liggen enkele waterkeringen. Primaire waterkeringen zijn de Grebbedijk en de Zomerkade. De Slapendijk is een regionale waterkering.

Langs de primaire waterkeringen is het noodzakelijk vrijwaringszones en beschermingszones op te nemen:

- de beschermingszone is de zone aan weerszijden van de dijk. Deze beschermingszone draagt direct bij aan de stabiliteit van de dijk. De beschermingszone wordt opgenomen op de legger van het waterschap. Hier gelden beperkingen op grond van de Keur;
- de vrijwaringszone is een reservering voor toekomstige dijkverbeteringen. Immers, klimaatveranderingen zullen leiden tot de noodzaak om dijken in de toekomst te verhogen en daarvoor is extra ruimte nodig. Er

geldt een vrijwaringszone van 175 m buitendijks en 100 m binnendijks. De breedtes zijn vastgelegd in het streekplan. Na onderzoek zal een exacte (beperkte) zone door het waterschap worden vastgelegd.

De regionale waterkeringen zijn door de provincie genormeerd. Het beschermingsniveau van regionale waterkeringen ligt in het algemeen lager dan van primaire waterkeringen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van klimaatverandering, bodemdaling, het insnoeren van beken en rivieren en het versneld afvoeren van water uit de stad en het platteland, ontstaat wateroverlast in Nederland. Indien er geen maatregelen worden getroffen, zal steeds vaker, ook in het plangebied, sprake zijn van wateroverlast. Ook Waterschap Vallei & Eem vraagt voor het eigen waterschapsgebied in toenemende mate aandacht voor de waterhuishoudkundige situatie, gericht op veiligheid en voldoende bergingscapaciteit. In het plangebied is, langs het Valleikanaal, een gebied aangewezen als bergingsgebied wateroverlast. Hierbij bestaat de kans dat het gebied één keer in de 100 jaar zal overstromen.

Voor het vergroten van de bergingscapaciteit kan worden gebruikgemaakt van bestaande sloten, waarnaast plas-drasbermen kunnen worden gerealiseerd.

Door middel van maximale infiltratie en vertragen van de waterafvoer streeft het waterschap naar het vasthouden van gebiedseigen water. In de eigen watergangen betekent dit verondieping en verbreding van het profiel, afvoer vertraging door het plaatsen van stuwen (waar nog nodig en voorzien van vistrap). Waar mogelijk, wordt samengewerkt met natuurinstanties bij het realiseren van ecologische verbindingzones langs beken.

Waterkwaliteit

Bij de Grebbesluis laat Waterschap Vallei & Eem 's zomers water vanuit de Neder-Rijn in. Hoewel sprake is van gebiedsvreemd water, heeft dit toch een positieve invloed op de waterkwaliteit van het Valleikanaal. Dit komt doordat de belasting met nutriënten van het Rijnwater lager is dan die van het oppervlaktewater in de Gelderse Vallei. Het inlaten van water uit de Neder-Rijn wordt onder andere gedaan ten behoeve van het onderhoud aan het Valleikanaal en het handhaven van het peil.

Op het Valleikanaal wordt in het plangebied geen water geloosd van de rioolwaterzuiveringen. De grootste bijdrage aan de verhoging van nutriëntenconcentraties wordt veroorzaakt door het uit- en afspoelen van meststoffen, die in het verleden in landbouwgronden zijn opgeslagen.

Natte natuur en landschap

In het gebied wordt een aantal waterlopen heringericht als ecologische verbindingzone en ecologisch waardevol water. De Grift/het Valleikanaal is door de provincie aangewezen als een (natte) ecologische verbindingzone. De Blauwe

Kamer vormt, in relatie met de Neder-Rijn, een belangrijk natuurgebied voor natte natuur.

Het Binnenveld is aangewezen als Sub-Topgebied, in verband met verdrogingsbestrijding. In deze zogenoemde Top-gebieden wil de provincie, voor zover mogelijk, volledig herstel van de verdroging. In de Subtop-gebieden wordt een verdrogingsbestrijding van minimaal 50% gestreefd.

4.3

Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaa i

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m. Hierbinnen moet onderzoek verricht worden, indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen als woningen worden toegestaan.

Indien gebruik gemaakt wordt van mogelijkheden tot functiewijziging of functieverbreding naar geluidsgevoelige functies, zal voldaan moeten worden aan de maximale geluidsbelasting die toegestaan is. Langs de meeste wegen zal dit, als gevolg van beperkte intensiteiten, niet tot problemen leiden.

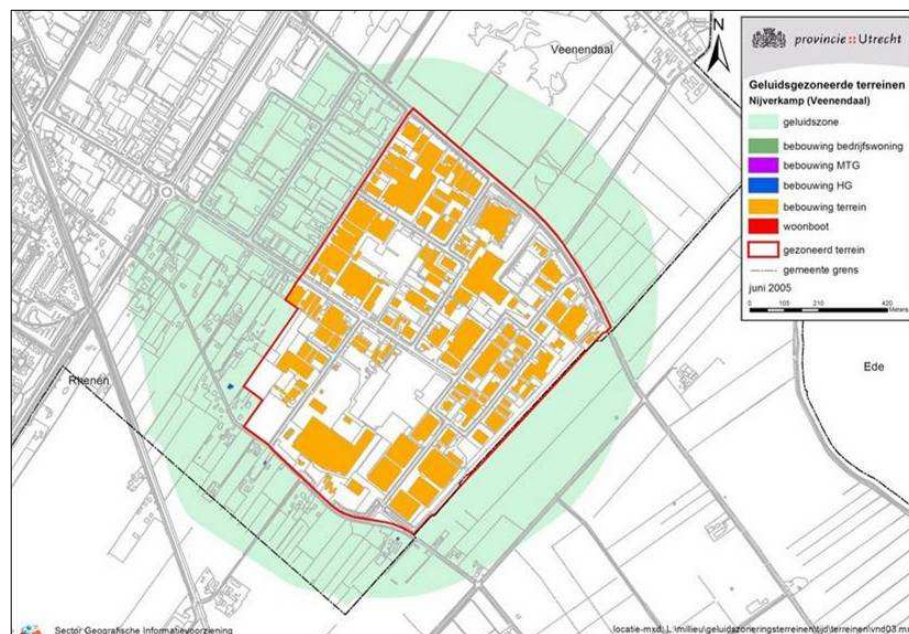
Railverkeerslawaa i

Voor de huidige spoorlijn Utrecht-Rhenen geldt een onderzoekszone van 100 m aan weerszijden van de spoorlijn.

Industrielawaai

Voor industrieterreinen waar de zogenaamde 'grote lawaaimakers' zich kunnen vestigen, zijn geluidszones vastgesteld.

Binnen het plangebied komen geen gezoneerde bedrijventerreinen voor. Het industrieterrein Nijverkamp (gemeente Veenendaal) ligt wel nabije het plangebied. De geluidszone van dit terrein ligt gedeeltelijk over het plangebied.



Geluidszone industrieterrein Nijverkamp te Veenendaal
(Bron: Provincie Utrecht)

Stiltegebied

Het instellen van stiltegebieden is erop gericht dat mensen stilte kunnen ervaren. In stiltegebieden dient een geluidsniveau (streefwaarde) van 40 dB (A) in acht te worden genomen. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. De gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten. Om geluidskwaliteit te kunnen vaststellen, hebben de gebieden een omvang van tenminste 300 ha.

Binnen het plangebied liggen twee stiltegebieden. Aan de oostzijde ligt het stiltegebied 'Achterbergse Hooilanden' en ten noorden van Elst het stiltegebied 'De Boswachterij Leersum/Amerongen'.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

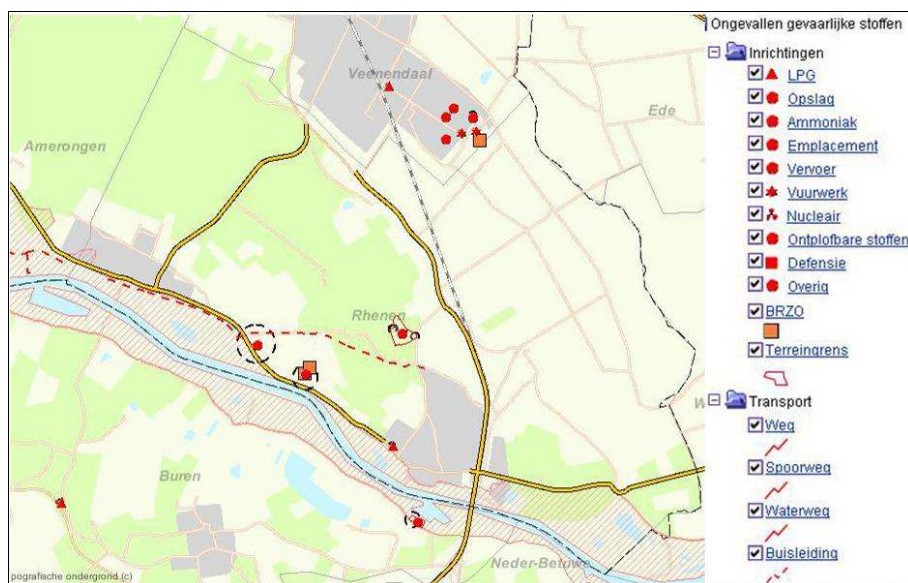
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In het bestemmingsplan zullen geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5

Externe veiligheid

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad nummer 250 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor burgers in hun leefomgeving, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als lpg-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.



Uitsnede risicokaart (Bron: Provincie Utrecht)

Volgens de provinciale risicokaart liggen er in het plangebied geen inrichtingen die in het kader van de Bevi zijn aangewezen. Nabij het plangebied bevindt zich wel een lpg-tankstation in Rhenen. Daarnaast zijn er op het industrieterrein Remmerden drie inrichtingen aanwezig, waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op recreatiepark De Thijmse Berg, bevindt zich eveneens opslag van gevaarlijke stoffen. Hoewel deze inrichtingen niet in het plangebied liggen, kunnen de risicocontouren wel van invloed zijn op het plangebied.

Hier zal bij toekomstige ontwikkelingen rekening mee gehouden moeten worden.

	Locatie	Risicocontour 10-6 afstand (meters)
BP Tankstation	Utrechtseweg 58	45
Keyser en Mackay	Remmerden 6	190
Fa J. Bakker en Zn	Remmerden 114	55
Mol Coatings B.V.	Utrechtseweg 204	290
Recreatiepark De Thijmse Berg (3 bovengrondse propaantanks)	Nieuwe Veenendaalseweg 229	60

Tabel: Afstanden risicocontour Bevi inrichtingen (Bron: Risicokaart Provincie Utrecht)

Een brandstofleiding loopt zuidelijk van Elst, via Remmerden naar Rhenen. Voor deze transportleiding geldt een beschermingszone. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

4.6

Natuurwaarden

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).

Soortenbescherming

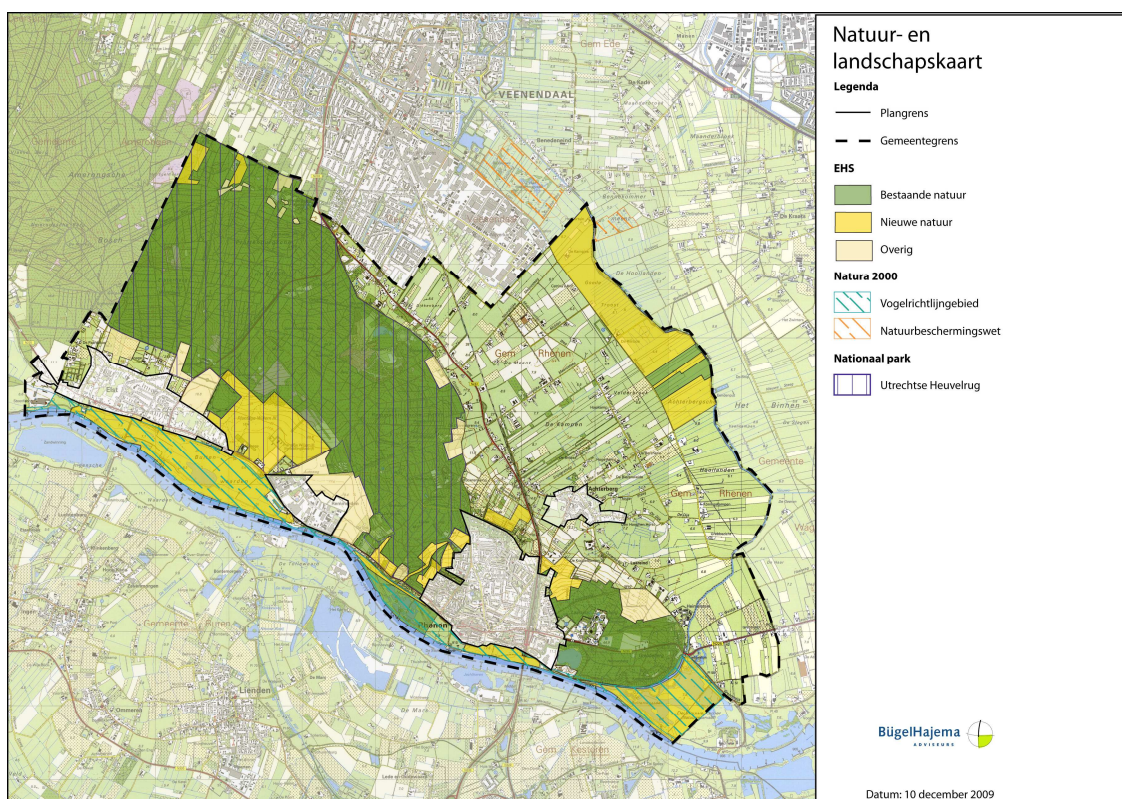
Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie zijn hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Aangezien in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid is opgenomen voor concrete initiatieven met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen, hoeft geen Flora- en faunaonderzoek te worden verricht. Op het moment dat van de bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt, zal ten tijde van de bouw het plan vergezeld moeten worden van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

Gebiedsbescherming

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten.

Binnen de gemeente Rhenen zijn diverse gebieden beschermd, welke zijn weergegeven op onderstaande kaart. Het betreft het net buiten de plangrens gelegen Habitatrichtlijngebied 'Binnenveld' en het in de uiterwaarden gelegen Vogelrichtlijngebied. Natura 2000-gebieden zijn het Binnenveld en de Uiterwaarden van de Neder-Rijn. De EHS is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug en voor een deel in het Binnenveld. De Utrechtse Heuvelrug is tevens aangewezen als Belvedere gebied en als Nationaal Park.



Beschermde gebieden

Vanaf 21 juli 2004 dient de richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (SMB) in de lidstaten van de EU te worden toegepast. Deze Europese richtlijn is middels een wijziging van de Wet milieubeheer (Staatsblad 2006, 336) en een wijziging van het Besluit m.e.r. (Staatsblad 2006, 388) geïmplementeerd in de Nederlandse regelgeving. De wijzigingen zijn per 29 september 2006 in werking getreden.

De Europese richtlijn is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieuraapport.

Plan-m.e.r.- plicht

De plan-m.e.r.-verplichting geldt voor wettelijk of bestuursrechtelijk voorgescreven plannen en programma's die:

- kaderstellend zijn voor activiteiten conform de beschrijving in het Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r.);
- een passende beoordeling behoeven in het kader van de Natuurbeschermingswet (en daarmee in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, Natura 2000).

Het bestemmingsplan is wettelijk een RO plan waaraan de plan-m.e.r. plicht gekoppeld is. Er zal moeten worden beoordeeld of er op basis van de geformuleerde uitgangspunten, de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan kaderstellend is voor mogelijke m.e.r.-(beoordeling)plichtige activiteiten. Indien dit het geval is, is er sprake van een verplichting tot het opstellen van een planMER.

Het bestemmingsplan zal, volgend uit de vertaling van het Reconstructieplan, ruimte bieden voor de vergroting van bestaande intensieve veehouderijen in het verwevingsgebied en het omvormen van grondgebonden bedrijven naar intensieve bedrijven. Hierdoor zullen plandrempels kunnen worden overschreden, zodat alleen al op basis hiervan, moet worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig is.

Tevens zullen omvorming van agrarische gronden naar natuurontwikkeling ten behoeve van de aanleg van de EHS, ook de plandrempels worden overschreden. Er is dus een planMER nodig, dat zich in ieder geval richt op de planologische (on)mogelijkheden voor de uitbreiding van intensieve veehouderijen, alsmede op de effecten van die (on)mogelijkheden op het milieu.

Conclusie

Aangezien in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid is opgenomen voor concrete initiatieven met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen, hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht. Op het moment dat van de bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt, zal ten tijde van de bouw het plan vergezeld moeten worden van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

Wel zal een planMER moeten worden uitgevoerd.

4.7

Milieu zoning

Voor het woon- en leefmilieu is het aspect geur belangrijk. Dit houdt in dat (Agrarische) bedrijven geen milieuhinder mogen veroorzaken voor gevoelige functies zoals woningen in de omgeving.

Voor de regio is een onderzoek uitgevoerd naar knelpunten met betrekking tot geurhinder en in hoeverre een gemeentelijk geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en Veehouderij een oplossing biedt (Regionale aanpak geurhinder reconstructiegebied Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost, Alterra-rapport 1677,

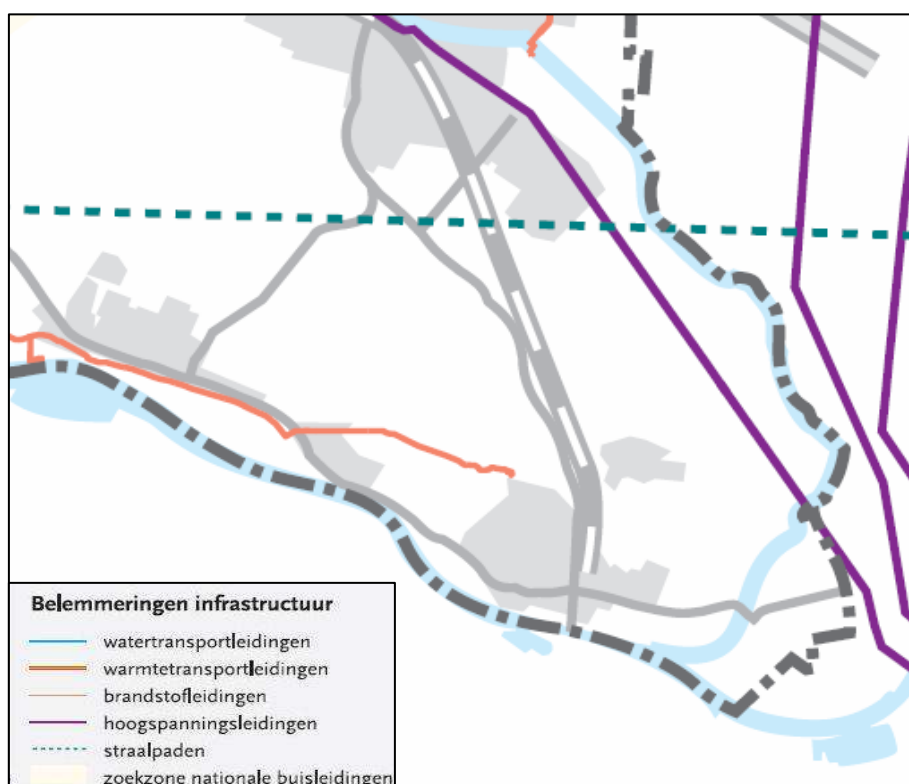
2008). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen conflictsituaties zijn ten aanzien van geur.

Het bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen van gevoelige functies toe binnen de geurcontouren van bedrijven.

4.8

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen enkele obstakels met betrekking tot infrastructuur, waarmee rekening moet worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied.



Uitsnede kaart Belemmeringen infrastructuur (Provincie Utrecht)

Een hoogspanningsleiding loopt door het oosten van het plangebied. Voor een hoogspanningsleiding hanteert het Rijk uit voorzorgsprincipe een zone van circa 100 m aan weerszijden van de leiding, waar geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden.

Een straalpad loopt oost-west door het gebied, net ten zuiden van Veenendaal en door een deel van de Heuvelrug. Straalpaden zijn verbindingen voor bepaalde vormen van telecommunicatie. Binnen de grenzen van dit straalpad geldt een maximale bouwhoogte van 60 m. Deze bouwhoogte is nergens toegeestaan. In het bestemmingsplan zijn de straalpaden dan ook niet opgenomen.

4.9

Conclusie

Voor het bestemmingsplan buitengebied zijn enkele zones en gebieden die beperkingen opleggen aan het gebruik:

- in het geval van nieuwe ontwikkelingen zal een bodemkwaliteitsonderzoek moeten uitwijzen of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik;
- langs de provinciale wegen geldt een geluidszone van 250 m en langs de spoorlijn Utrecht-Rhenen een zone van 100 m. Binnen deze zones dient bij mogelijke veranderingen akoestisch onderzoek plaats te vinden;
- bij nieuwe geluidgevoelige functies dient ten aanzien van geluid voldaan te worden aan de voorkeurswaarde van 48dB;
- milieuzones rond de bedrijven op basis van de milieuvergunning;
- in het geval van nieuwe ontwikkelingen zal flora- en faunaonderzoek verricht moeten worden;
- rond de agrarische bedrijven gelden afstandseisen voor stankgevoelige objecten;
- langs de hoogspanningsleiding ligt een zone van circa 100 m aan weerszijden van de leiding, waar geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden;
- de zones ten behoeve van de gasleidingen zullen worden opgenomen;
- straalpaden worden niet opgenomen.

Juridische planopzet

5.1

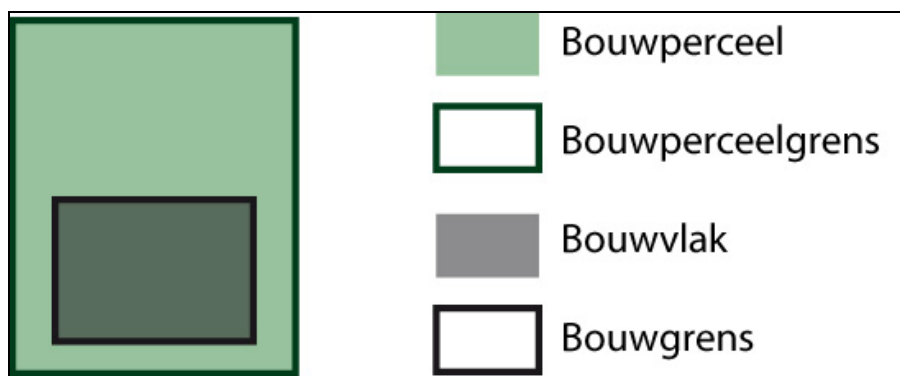
Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard, die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Ter verduidelijking van enkele begrippen is hieronder schematisch het verschil tussen een bouwperceel(grens) en een bouwvlak(grens) aangegeven. De bouwmogelijkheden binnen beide verschillen vaak op het aspect gebouwen; binnen een bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd; binnen een bouwperceel zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Veelal valt een bouwperceelgrens samen met de bestemmingsgrens.



Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en -zo nodig- hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsbedrijf;
- Bos;
- Cultuur en ontspanning;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Begraafplaats;
- Maatschappelijk - Militaire Zaken;
- Maatschappelijk - Zorginstelling;
- Natuur;
- Recreatie - Dagrecreatie;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- Sport;
- Sport - Manege;
- Verkeer;
- Verkeer - Railverkeer;
- Water;
- Wonen;
- Wonen - Zorgwoning.

Het is mogelijk dat er twee functies/bestemmingen op eenzelfde gebied liggen. Om aan beide bestemmingen met bijbehorende belangen en/of waarden een goede invulling te geven, is gekozen voor een zogenaamde 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan worden de volgende dubbelbestemmingen gehanteerd:

- Leiding - Gas;
- Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- Waarde - Archeologie;
- Waarde - Cultuurhistorie;
- Waarde - Landgoed;
- Waterstaat - Waterberging;
- Waterstaat - Waterkering.

Het is verder mogelijk om door middel van functieaanduidingen een specifieke functie binnen de bestemming toe te staan. Hiermee kan tot uitdrukking worden gebracht, dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Ook kan met deze aanduiding een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie mogelijk worden gemaakt.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, aanlegvergunning, sloopvergunning en wijzigingsbevoegdheid.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen (en ook dubbelbestemmingen) in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

In dit bestemmingsplan zijn enkele algemene aanduidingsregels opgenomen, namelijk 'geluidszone-industrie', 'milieuzone-stiltegebied', 'milieuzone-waterwingebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Tevens zijn enkele algemene ontheffingsregels in dit bestemmingsplan opgenomen. De wijzigingsregels in dit plan hebben betrekking op het laten vervallen of toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de oprichting van landgoederen.

Verder is de anti-dubbeltelbepaling onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2

Bestemmingen

Uitgangspunt bij het bestemmen voor dit bestemmingsplan is de bestaande bebouwing, die aanwezig was op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze zijn zodanig bestemd.

Agrarisch

Binnen deze bestemming vallen de agrarische bedrijven en bijbehorende gronden. Het betreft met name grondgebonden bedrijven. Door middel van diverse aanduidingen zijn specifieke vormen van agrarische bedrijven aangeduid. Ook zijn enkele aanduidingen opgenomen om de waardevolle landschappelijke structuren aan te duiden.

Nevenactiviteiten zijn toegestaan, indien deze zijn genoemd in de lijst opgenomen in bijlage 2 van de regels. De nevenactiviteiten moeten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, plaatsvinden in de bedrijfsgebouwen en aan de maximale oppervlaktelaten voldoen.

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Via een ontheffing is het mogelijk de agrarische bouwvlakken eenmalig te vergroten met maximaal 15%, waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Andere ontheffingen bestaan uit het bouwen van een veldschuur buiten het bouwvlak, vergroten van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot 12 m en het plaatsen van mestplaten en -zakken, direct aansluitend aan het bouwvlak.

Tevens zijn ontheffingen opgenomen ten behoeve van de verruiming van de mogelijkheden voor nevenactiviteiten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Via een ontheffing is het ook mogelijk om een buitenrijbaan en/of zwembad te realiseren.

Naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf speelt, binnen de agrarische bestemming, ook het beschermen van landschapswaarden een rol. Dit komt tot uitdrukking in het aanlegvergunningstelsel. Ter bescherming van deze waarden geldt voor bepaalde werkzaamheden, die niet tot de normale agrarische werkzaamheden behoren, een aanlegvergunningplicht. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere het aanbrengen van verhardingen, het graven of dempen van watergangen en het vellen of rooien van houtopstanden. Deze werkzaamheden kunnen invloed hebben op de landschappelijke kwaliteit en zijn daarom aan een vergunning gebonden, zodat een andere afweging/sturing plaats kan vinden.

Binnen de bestemming en ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om het bouwvlak uit te breiden tot maximaal 1 ha. Ter plaatse van deze aanduiding is het omvormen van een grondgebonden bedrijf naar een intensieve veehouderij mogelijk.

Ook wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming te wijzigen in Wonen. Andere mogelijke wijzigingen van de agrarische gronden zijn naar natuur en naar gebruiksgerichte paardenhouderij in de bestemming 'Recreatie' (dagrecreatie of verblijfsrecreatie) of 'Bedrijf'.

Bedrijf

De bedrijvigheid binnen het plangebied valt onder deze bestemming. Bedrijven van de categorie 1 en 2 zijn hier toegestaan. Verder zijn bedrijven toegestaan die middels een aanduiding zijn opgenomen. Naar verhouding hebben veel bedrijven een specifieke aanduiding gekregen.

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd. Per bouwvak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Nevenactiviteiten zijn toegestaan indien deze zijn opgenomen op de bijbehorende bijlage van de regels en indien ze voldoen aan de maximale oppervlaktelaten en de nevenactiviteiten in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

Via een ontheffing is het mogelijk het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak eenmalig met 15% te vergroten. Tevens is het mogelijk om via een ontheffing bepaalde bedrijven uit de categorie 3.1 van de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, toe te staan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De nutsvoorzieningen zoals zendmasten en gemalen vallen onder deze bestemming. Hier is het niet mogelijk om de huidige situatie met gebouwen uit te breiden. Wel is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

Bos

Vrijwel de gehele Heuvelrug van de gemeente Rhenen valt binnen de bestemming 'Bos', conform de huidige uitstraling van deze gebieden. Deze bestemming waarborgt de bescherming van dit natuurgebied. Extensief recreatief medegebruik is mogelijk. Ter plaatse van bouwvlakken binnen de bestemming mogen gebouwen worden gebouwd. Tevens is aan bepaalde werkzaamheden binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, ten behoeve van het behoud van het bos en het reliëf.

Cultuur en ontspanning

Binnen dit bestemmingsplan is één locatie aangewezen voor deze bestemming, namelijk Ouwehands Dierenpark. Binnen deze bestemming worden ook ondergeschikte horecavoorzieningen en een conferentiecentrum toegestaan. Binnen de bestemming zijn de twee bestaande dienstwoningen opgenomen. De overige voormalige dienstwoningen hebben een woonbestemming gekregen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage. Via een ontheffing kan worden afgeweken van de bouwhoogte tot maximaal 20 m, voor maximaal 25% van het oppervlak van het bouwvlak. Zo kan een beperkt deel van de gebouwen (25%) een hogere bouwhoogte krijgen.

Detailhandel

Ten westen van Elst is een bestemming Detailhandel gelegen. Binnen de bestemming mag één dienstwoning worden gebouwd. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Horeca

Binnen deze bestemming vallen de horecagelegenheden binnen het plangebied. Enkele bevinden zich bij het dierenpark en enkele nabij of op de Utrechtse Heuvelrug. Horecagelegenheden tot en met horeca-categorie 2 zijn toegestaan. De categorieën komen overeen met de in de bijlage van de regels opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten'. Ten oosten van Remmerden (Stokweg 12) is ter hoogte van de aanduiding een conferentiecentrum binnen de bestemming toegestaan.

Binnen de bestemming mag één dienstwoning worden gebouwd. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn meestal specifiek bestemd. Dit houdt in dat de huidige functie, door middel van een aanduiding is gecategoriseerd en aangegeven, waarmee slechts deze functie ter plaatse wordt toegestaan.

Binnen de bestemming mag één dienstwoning aanwezig zijn, tenzij anders aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Ontheffing kan worden verleend voor het vergroten van het bebouwingspercentage, mits aan een aantal voorwaarden, zoals genoemd in de regels, wordt voldaan.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De twee begraafplaatsen binnen het plangebied worden onder deze bestemming gebracht. Tevens is hier een bezoekerscentrum toegestaan.

Binnen de bestemming mag één dienstwoning worden gebouwd, tenzij anders aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Maatschappelijk - Militaire Zaken

Ten oosten van Elst is een terrein met een militaire functie, die als zodanig is bestemd.

Binnen de bestemming zijn twee dienstwoningen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Maatschappelijk - Zorginstelling

Ten oosten van de Grebbeberg is de huidige zorginstelling zodanig bestemd en aangeduid als een gezinsvervangend tehuis.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte.

Natuur

Op diverse locaties zijn gebieden aangewezen voor de bestemming 'Natuur'. In deze gebieden staat het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden voorop. Enkele gronden zijn aangewezen voor Nieuwe Natuur vanuit de EHS, maar hebben momenteel al een natuurfunctie, waardoor ook deze gronden zijn bestemd als natuur. Agrarisch medegebruik en extensief recreatief medegebruik zijn tevens mogelijk. Bebouwing is slechts toegestaan binnen het bouwvlak.

Om verstoring van de natuurwaarden te voorkomen, is het ook verboden het gebied te gebruiken als opslag-, los- of laadplaats. Er mogen geen goederen, afval of andere materialen worden gelost of opgeslagen.

Tevens is aan bepaalde werkzaamheden binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, om te voorkomen dat de aanwezige natuurwaarden worden aangetast.

Recreatie - Dagrecreatie

Binnen deze bestemming vallen kleinschalige dagrecreatieve functies binnen het plangebied, zoals speel- en spelvoorzieningen en recreatief educatieve voorzieningen. Ter plaatse van enkele aanduidingen zijn aanvullende functies mogelijk zoals volkstuinen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Tevens is aan het toevoegen van verharding ten behoeve van wegen en parkeerplaatsen met een grotere oppervlakte dan 100 m² een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Onder deze bestemming vallen verblijfsterreinen, waaronder ook kampeerterreinen begrepen. Met een aanduiding zijn de locaties voor recreatiewoningen aangegeven. Ook is de aanduiding 'horeca' opgenomen voor de jeugdherberg. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage. Recreatiewoningen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding. Tevens zijn nevenactiviteiten genoemd in de bijlage 'Lijst bestaande (neven)activiteiten' toegestaan, mits deze plaatsvinden in de bedrijfsgebouwen.

Het is niet toegestaan om de kampeerterreinen te gebruiken in de periode van 1 november tot 1 maart, evenals het gebruiken van een recreatiewoning als hoofdverblijf.

Sport

Binnen het plangebied zijn drie sportcomplexen met bijbehorende voorzieningen zoals een clubgebouw, kantine en kleedkamers aanwezig. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de bestaande goot- en bouwhoogte. In deze bestemming zijn ook lichtmasten, vlaggenmasten en opvangnetten mogelijk, mits niet hoger dan 8 m. Overige bouwwerken tot 3 m hoogte zijn toelaatbaar.

Via een ontheffing kan de bouwhoogte van overige gebouwen worden verhoogd naar 3,5 m met een oppervlakte van maximaal 30 m².

In de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Sport - Manege

De maneges binnen het plangebied hebben een aparte bestemming gekregen binnen de sportbestemming. Hier zijn manegebedrijven met bijbehorende voorzieningen zoals een stapmolen, langeercirkel, binnen- en buitenrijbanen mogelijk.

In de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de bestaande goot- en bouwhoogte.

Ten aanzien van gebouwen en bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld aan de inpassing hiervan binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak en in het landschap.

Het vloeroppervlak ten behoeve van een kantine mag niet meer bedragen dan 100 m².

Verkeer

De wegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming vallen onder andere ook ecoducten, ambulante handel, parkeer- en groenvoorzieningen. Houtwallen zijn met een aparte aanduiding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding is een tankstation zonder verkoop van lpg toegestaan. Hier is een overkapping met een bouwhoogte van 6 m toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met een maximale bouwhoogte tot 3,5 m. Bouwwerken mogen een bouwhoogte van 3 m hebben, vlaggen en lichtmasten 8 m.

Ten behoeve van de verkeersfunctie en parkeervoorzieningen zijn bouwwerken met een bouwhoogte tot 7,5 m en masten en verwijsborden tot 12 m toegestaan.

Ontheffing kan worden verleend voor gebouwen tot een oppervlak van 30 m² en een bouwhoogte van 5 m.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn Utrecht-Rhenen valt binnen deze bestemming. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 3 m en de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 9 m². Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn per type verschillende hoogtematen opgenomen.

Water

De Grift/Valleikanaal en de Neder-Rijn zijn ondergebracht onder de bestemming Water. Instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden staan hier voorop. Onder deze bestemming vallen ook de oevers en taluds. Recreatief medegebruik is tevens mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding woonschepenligplaats is een woonschip mogelijk.

Ter bescherming van de bestemming mogen geen gebouwen worden gebruikt. Bouwwerken zijn beperkt tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 10 m².

Ter bescherming van de waarden van de bestemming is aan bepaalde werkzaamheden binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Wonen

Bestaande burgerwoningen zijn in principe bestemd als woning. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, dan wel het op de verbeelding (plankaart) aangegeven aantal. Uitgangspunt is een inhoudsmaat van maximaal 600 m³. Bij een woning mag maximaal 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een oppervlakte van 10 m² hebben.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf' zijn woningen aangegeven die onder het oude bestemmingsplan nog onder de bestemming Agrarisch vielen, maar nu conform de huidige situatie een woonbestemming hebben gekregen. Het betreffen zogenoemde VAB-woningen (Voormalig Agrarische Bedrijven). Nevenfuncties en functiewijzigingen zijn hier wel mogelijk conform de agrarische bedrijven.

Ter hoogte van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is een woonwagenkamp mogelijk met maximaal 20 standplaatsen met ieder een oppervlakte van maximaal 190 m² en een bebouwingspercentage van 60%.

Bestaande legale nevenactiviteiten zijn positief bestemd en opgenomen in de bijlage van de regels. Deze moeten voldoen aan de maximale oppervlaktematen en de nevenactiviteiten moeten in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

De uitoefening van een beroep- en bedrijf aan huis is tevens mogelijk. De omvang mag niet groter zijn dan 25% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m². Via een ontheffing van de gebruiksregels is het mogelijk deze maten te vergroten tot respectievelijk 50% tot een maximum van 100 m².

Het uitoefenen van een bed en breakfast is ook mogelijk binnen de bestemming wonen. Per bouwperceel mogen vijf kamers met maximaal tien slaapplaatsen worden gerealiseerd. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en de functie mag niet tot belemmeringen voor omliggende functies leiden.

Via ontheffing van de bouwregels is het toegestaan om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m², ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, te bouwen. Tevens kan via een ontheffing de goothoogte van woningen worden vergroot tot maximaal 4,5 m, waar dit gepast is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt. Ook het herbouwen van een woning op een andere locatie is middels een ontheffing mogelijk. Tevens is ontheffing mogelijk voor het aanleggen van één zwembad en/of één paardenbak per perceel.

Wonen - Zorgwoning

Op één locatie in het plangebied is deze bestemming opgenomen. Het betreft het woon-zorgcomplex Rhenendael. Hier zijn tevens voorzieningen als fysiotherapie, zwemfaciliteiten en educatie mogelijk.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte.

Waarde - Archeologie

In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel, ten behoeve van de bescherming van deze waarden. Bij de bouwregels staat aangegeven dat op deze gronden geen

bouwwerken mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken met eenzelfde oppervlakte, bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 250 m² en bodemingrepen van minder dan 30 cm onder bestaand maaiveld. Op basis van een uit te voeren archeologisch onderzoek kan ontheffing worden verleend van de bouwregels. Een aanlegvergunning moet aangevraagd worden, indien werkzaamheden worden verricht die de bodem kunnen aantasten, en verder worden uitgewerkt in de betreffende regels.

Waarde - Cultuurhistorie

Het plangebied bevat diverse cultuurhistorische waarden, zoals grafheuvels, het hoornwerk van de Grebbelinie, houtwallen en diverse zichtlijnen. Ter bescherming van deze waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Uitsluitend bestaande bebouwing is hier toegestaan. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van deze dubbelbestemming is aan bepaalde werkzaamheden binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Waarde - Landgoed

De landgoederen in het plangebied hebben een dubbelbestemming gekregen. Deze is gericht op het behouden van de bestaande bebouwing. Via een ontheffing is het mogelijk om één gebouw van maximaal 50 m² te realiseren. Tevens is via een ontheffing de oprichting van een natuurkampeerterrein mogelijk, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

De functie van de gebouwen op het landgoed kan via een wijzigingsbevoegdheid worden veranderd in gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie of kleinschalige horeca om zo het landgoed beter te kunnen exploiteren.

Ter bescherming van de waarden van deze dubbelbestemming, is aan bepaalde werkzaamheden binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

PM

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

B i j l a g e n

MEMO

Aan: Wouter Egas, Theo van der Veen, Koos van der Ree Dolaard

Van: Jitske van Dijk

Betreft: Wateroverleg ten behoeve van bestemmingsplan buitengebied Rhenen

Datum: 19 maart 2009

Aanwezig:

Wouter Egas (provincie Utrecht)

Theo van der Veen (Waterschap Vallei en Eem)

Koos van der Ree Dolaard (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)

Jitske van Dijk (BügelHajema namens gemeente Rhenen)

Beleid

De Vierde Nota Waterhuishouding is verouderd. Er wordt gewerkt aan een nieuwe Nationaal Waterplan. Deze wordt al wel genoemd maar in relatie met het kopje is het onduidelijk. De tekst zal worden aangepast.

Het Waterplan van de provincie zal aan het beleid worden toegevoegd.

De waterschappen zijn bezig met Waterbeheersplannen voor 2010-2015. Deze plannen liggen nu in de inspraak. In het bestemmingsplan zal naar deze plannen worden verwezen.

Waterthema's

De volgende onderwerpen (kopjes) moeten worden toegevoegd:

- Grondwater.
- Externe veiligheid.
- Riolering.

Basisvoorzieningen waterbeheer

De Slapendijk is een regionale waterkering. WVE kijkt of deze binnen het plangebied valt.

De meeste regionale waterkeringen zijn nu genormeerd door de provincie. De tekst zal op dit punt worden aangepast.

Waterkwantiteit/wateroverlast

De zomerkade inclusief de beschermingszone, zal als waterkering worden bestemd.

Waterkwaliteit en grondwater

De trits welke betrekking heeft op de waterkwaliteit: 'voorkomen - scheiden - zuiveren' wordt gemist en zal alsnog worden toegevoegd.

Op initiatief van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is er een werkgroep bestaande uit de diverse waterpartners, die zich buigt over de wenselijkheid van infiltreren van water in de bodem.

Overig

Er zal nog met Rijkswaterstaat contact gelegd worden ten aanzien van de onderwerpen Ruimte voor de rivier en buitendijkse gebieden.

Afspraken

- BügelHajema stuurt digitaal bestand en pdf kaarten naar de deelnemers.
- HDSR stuurt een kaart met de grens tussen de waterschappen.
- WVE gaat na in hoeverre het Valleikanaal binnen het plangebied een ecologische verbindingszone is.
- WVE bekijkt in hoeverre de Slapendijk binnen het plangebied valt.
- Provincie levert de grondwaterbeschermingsgebieden inclusief zones aan.
- HDSR en WVE gaan na of er verdrogingsgebieden zijn. Indien dat het geval is zal hiervoor in het bestemmingsplan aandacht moeten zijn.
- WVE levert de exacte begrenzing van het waterbergingsgebied Binnenveld aan.
- HDSR levert nog tekstuele aanpassingen aan.

Bijlage 2 Lijst diersoorten i.v.t. nge

B Dieren op het bedrijf / veestapel 2009		
Code	Rubrieknaam	NGE
Rundvee (geen vlees- of weidevee)		
201	Jongvee, < 1 jaar	0,1761
205	Jongvee, 1-2 jaar, vrouwelijk	0,2535
207	Jongvee, 1-2 jaar, mannelijk	0,6021
209	Jongvee, > 2 jaar, vrouwelijk, niet gekalfd	0,2535
211	Melk- en kalfkoeien	1,2042
213	Stieren voor de fokkerij (> 2 jaar)	0,6021
Rundvee (vlees- of weidevee)		
214	Vleeskalveren voor witvleesproductie	0,1444
216	Vleeskalveren voor rosé vleesproductie	0,1313
217	Jongvee vleesproductie	0,1479
227	Stieren vleesproductie, > 2 jaar	0,1655
228	Zoogkoeien	0,2500
229	Vlees- en weidekoeien	0,1408
Varkens		
235	Biggen tot 20 kg, bij de zeug	0,0000
237	Biggen tot 20 kg, niet meer bij de zeug	0,0437
239	Vleesvarkens	0,0437
243	Opfokzeugen en beertjes	0,0577
249	Zeugen, 50 kg of meer	0,2606
253	Beren, 50 kg of meer, nog niet dekrijp	0,0577
255	Beren, 50 kg of meer, dekrijp	0,2606
Kippen		
269	Vleeskuikens	0,0013
271	Ouderdieren vleesrassen, jonger dan 18 weken	0,0034
273	Ouderdieren vleesrassen, 18 weken of ouder	0,0052
275	Leghennen, jonger dan 18 weken	0,0014
276	Leghennen, 18 weken of ouder	0,0026
Eenden en kalkoenen		
287	Jonge eenden voor de vleesproductie	0,0029
289	Kalkoenen	0,0057
297	Overig pluimvee	0,0029
Paarden en pony's		
195	Paarden jonger dan 3 jaar	0,1937
196	Paarden 3 jaar of ouder	1,4648
197	Pony's jonger dan 3 jaar	0,1937
198	Pony's 3 jaar of ouder	1,4085
Schapen en geiten		
250	Melkgeiten, jonger dan 1 jaar	0,0472
258	Melkgeiten, 1 jaar of ouder	0,1092
260	Overige geiten	0,0056
266	Overige schapen, vrouwelijk	0,0528
268	Overige schapen, mannelijk	0,0303
265	Lammeren	0,0190
Konijnen		
232	Gespeende vleeskonijnen	0,0035
233	Voedsters	0,0423
Edelpelsdieren		
290	Nertsen (moederdieren)	0,0556
292	Vossen (moederdieren)	0,0000
294	Overige pelsdieren (moederdieren)	0,0880

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Bedrijf	33
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	36
Artikel 6	Bos	37
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	39
Artikel 8	Detailhandel	41
Artikel 9	Horeca	43
Artikel 10	Maatschappelijk	45
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	47
Artikel 12	Maatschappelijk - Militaire Zaken	48
Artikel 13	Maatschappelijk - Zorginstelling	49
Artikel 14	Natuur	50
Artikel 15	Recreatie - Dagrecreatie	51
Artikel 16	Recreatie - Verblijfsrecreatie	53
Artikel 17	Sport	55
Artikel 18	Sport - Manege	56
Artikel 19	Verkeer	58
Artikel 20	Verkeer - Railverkeer	60
Artikel 21	Water	61
Artikel 22	Wonen	62
Artikel 23	Wonen - Zorgwoning	71
Artikel 24	Leiding - Gas	72
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	73
Artikel 26	Waarde - Archeologie	75
Artikel 27	Waarde - Cultuurhistorie	77
Artikel 28	Waarde - Landgoed	78
Artikel 29	Waterstaat - Waterberging	81
Artikel 30	Waterstaat - Waterkering	82

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31	Anti-dubbeltelbepaling	87
Artikel 32	Algemene bouwregels	88
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	90
Artikel 35	Algemene ontheffingsregels	91
Artikel 36	Algemene wijzigingsregels	93
Artikel 37	Algemene procedureregels	95
Artikel 38	Aanlegvergunning	96

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 39 Overgangsrecht

101

Artikel 40 Slotregel

102

Bijlagen

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Rhenen;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0340.BPBuitengebied2010-vo02 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. **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;
- d. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **aan- en uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw gebouwd en vanuit een hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is. Het gebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap. Onder een aan- en uitbouw wordt mede begrepen een keuken en/of werkkamer. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte is;
- f. **achtergevel:**
gevel aan de achterkant van een gebouw;
- g. **agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- h. **agrarisch medegebruik:**
een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan;
- i. **ambulante handel:**
de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante han-

del wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

- j. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. **bebouwingspercentage:**
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- l. **bed and breakfast:**
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikte is aan de hoofdfunctie;
- m. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
- n. **bedrijfswoning / dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, in overeenstemming is;
- o. **bedrijf aan huis:**
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
- p. **beroep aan huis:**
de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- q. **bestaand:**
 - 1. **ten aanzien van bebouwing:**
bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - 2. **ten aanzien van gebruik:**
het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- r. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

- s. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- t. bijgebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie of afmeting) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen. Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling bestemd zijn voor woonvertrek (ook keuken en/of werkkamer) en overkappingen of carports met een open constructie (minder dan 2 wanden);

- u. binnenrijbaan:
overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van paarden in diverse disciplines plaatsvinden;

- v. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

- w. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

- x. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- y. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

- aa. 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;

- bb. buitenrijbaan:
niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting, instructie aan derden en toetsing van prestaties van paarden in diverse disciplines plaatsvinden;
- cc. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen 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; onder detailhandel wordt ook gerekend verkoop via internet waarbij de goederen ter plaatse worden opgeslagen;
- dd. extensief recreatief medegebruik:
vorm van recreatief gebruik ondergeschikt aan de bestemming, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet-, en ruitersporen, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden, watersport en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- ee. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- ff. gebruiksgericte 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 en de in- en verkoop van paarden met een omvang van ten minste 20 Nederlandse grootte-eenheid;
- gg. grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel;
- hh. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- ii. houtwal:
cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol landschapselement van meer dan 5 m breed, bestaande uit onder meer kreupelhout, keien, zand, struiken, bomen en inheemse planten, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelscheiding;

- jj. **huishouden:**
de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:
1. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;
- kk. **intensieve veehouderij:**
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak- waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen;
- ll. **kampeermiddel:**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, of een (sta)caravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- mm. **kwekerij:**
een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;
- nn. **maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- oo. **magneetveldbeoordelingsplichtig object:**
1. bij magneetveldgevoelige objecten behorende erven, schoolpleinen en speelplaatsen;
 2. inrichtingen en bijbehorende terreinen voor cultuur, horeca, sport, entertainment, educatie, verblijfs- en dagrecreatie, logiesverstrekking, kerkgebouwen, buurt- en clubhuizen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, klinieken, dagverblijven;
- pp. **magneetveldgevoelig object:**
woningen (daaronder begrepen dienstwoningen), woonwagenstandplaatsen, scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs, crèches, kinderopvangplaatsen;
- qq. **magneetveldongevoelig object:**
overige niet-magneetgevoelige of niet-magneetongevoelige objecten;

- rr. manegebedrijf:
paardenhouderij, bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen dat uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden 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 manegebedrijf;
- ss. 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;
- tt. natuurkampeerterrein:
terrein of een deel van terrein ten behoeve van recreatief nachtverblijf in een tent, tentwagen, kampeerauto en/of caravan, niet zijnde een stacaravan, met de daarbij behorende kleinschalige centrale voorzieningen zoals een wasgelegenheid en toiletvoorziening;
- uu. natuurlijk struweel:
specifieke (zelfstandige) begroeiing bestaande uit lichtminnende struiken, inheemse planten, grassoorten en/of houtopstanden al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelscheiding;
- vv. nevenactiviteit:
activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast de feitelijk aanwezige hoofdfunctie, en die wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;
- ww. nutsvoorziening:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- xx. productiegerichte paardenhouderij:
grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

- yy. **peil:**
1. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het hoofdgebouw;
- zz. **recreatieappartement:**
een complex van ruimten in bestaande (bedrijfs)bebouwing, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
- aaa. **recreatief medegebruik:**
een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming;
- bbb. **recreatiewoning:**
een complex van ruimten, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;
- ccc. **regulier kampeerterrein:**
een terrein geheel of gedeeltelijk ingericht voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf, met de daarbij behorende voorzieningen;
- ddd. **stacaravan:**
een kampeermiddel zonder fundering met een maximale oppervlakte van 60 m², waarbij onder fundering wordt verstaan, een bouwwerk in de grond als basis voor een, al dan niet tot de constructie daarvan behorend, kampeermiddel, welke in zijn geheel of gedeeltelijk kan worden verplaatst;
- eee. **tunnelkas:**
een kas ten behoeve van wisselteelt, met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m, die dient ter ondersteuning van de groente-, fruit-, bloemen-, planten- en/of bollenteelt;
- fff. **volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een grondgebonden agrarisch bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voorkomt voor minimaal één huishouden;
- ggg. **waarden:**
de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur en/of ecologie;

- hhh. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- iii. woonschip:
elk vaar- en/of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of, te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen of van één huishouden;
- jjj. woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- kkk. zorgboerderij:
een agrarisch bedrijf waar mensen met een integratieproblematiek omwille van ziekte, handicap, problematische opvoedingssituatie, (licht) delinquent verleden en na professionele beoordeling daartoe in staat te zijn geacht zonder enig ernstig veiligheidsrisico voor derden, gedurende de dag kunnen verblijven om via aangepaste dagbesteding geholpen worden om zich voor zover mogelijk te (re)integreren in de samenleving;
- lll. zorginstelling:
een instelling gericht op het bieden van zorg al dan niet in combinatie met één of meerdere zorgwoning(en);
- mmm.zorgwoning:
een woning bestemd voor zelfstandig wonen voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. de bouwhoogte van een windturbine/- molen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine/-molen.

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

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', intensieve veehouderij bedrijven;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', een kwekerij;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - imkerij', een imkerij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor de bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', behoud en bescherming van houtwallen en natuurlijk struweel;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openheid', behoud, bescherming en versterking van landschappelijke openheid en verkavelingstructuur;
- i. nevenactiviteiten zoals genoemd in onderdelen A en B van de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven';
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. water;
- l. behoud en/of herstel van oever- en slootvegetaties;
- m. groenvoorzieningen, met de daarbij behorende:
- n. bouwwerken;
- o. erfbeplanting;
- p. wegen en paden;
- q. erven en terreinen.

In de bestemming is de uitoefening van nevenactiviteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst bestaande (neven)activiteiten', mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan aldaar aangegeven en de nevenactiviteiten in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Buitenactiviteiten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal be-

drijfswoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bestaande schuilgelegenheden welke buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met dien verstande, dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
 2. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Agrarisch bedrijfsgebouw	4,5	8			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° en maximaal 60°
Aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. silo's zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte voor mestsilos 7 m en voor voedersilos 15 m bedraagt;
 2. kuilvoerplaten en mestzakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en tot een bouwhoogte van 2 m;
 3. lichtmasten zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 5. de bouwhoogte van windturbines/-molens mag niet meer bedragen dan 6 m;
 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 10 m;
 7. de bouwhoogte en de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4 m².

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak bij volwaardig grondgebonden agrarische bedrijven met maximaal 15% van het oppervlak, mits:
 - 1. voor vergroting van het bouwvlak dient in ieder geval een ondernemersplan te worden opgesteld waaruit blijkt dat ontheffing noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
 - 3. de ontheffing niet leidt tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 - 4. de vergroting van het bouwvlak inpasbaar is in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
 - 5. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden, in welk kader moet zijn voldaan aan de vereisten op grond van het natuurbeschermingsrecht waaronder in elk geval wordt begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet;
 - 6. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder a1 ten behoeve van de bouw van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. per volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf zijn maximaal 2 schuilgelegenheden toegestaan;
 - 2. een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan indien dit in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - 3. een schuilgelegenheid wordt gebouwd op meer dan 500 m afstand van de bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, dan wel op agrarische gronden indien deze door een belangrijke barrière zijn gescheiden;

4. de gezamenlijke oppervlakte aan schuilgelegenheden mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 5. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4 m.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder a.2 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot 12 m, mits dit in verband met de bedrijfsvoering noodzakelijk is.
 - d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder b.2 voor het plaatsen van mestplaten en mestzakken direct aansluitend aan het bouwvlak, mits passend in het landschap en de verkavelingsstructuur, waarbij de afstand, waar binnen de mestplaat of mestzak ten opzichte van de bouwgrens dient te liggen, maximaal 25 m bedraagt. De bouwhoogte mag niet meer dan 1.5 m bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Nevenactiviteiten

- a. Voor de nevenactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder i onderdeel A, geldt de regel dat de nevenactiviteit dient als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering, waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak mag bedragen, met een maximum van 350 m²;
- b. voor de nevenactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder i onderdeel B, geldt de regel dat de nevenactiviteit dient als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering, waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak mag bedragen, met een maximum van 500 m².

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming en aanduidingen wordt ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een manegebedrijf;
- b. het gebruik van de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor het plaatsen en geplaatst houden van tunnelkassen;
- c. het gebruik van de gronden gelegen buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag, uitgezonderd voor zover toegestaan;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van intensieve veehouderij, uitgezonderd voor zover in deze regels toegestaan;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van een kwekerij, uitgezonderd voor zover in deze regels toegestaan.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijven

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten zoals genoemd in onderdeel C van de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend als ondergeschikte activiteit;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met ontheffing toegestane gebruik;
 3. binnen eenzelfde bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteiten als genoemd in onderdeel C van de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, en maximaal 350 m² voor de andere activiteiten;
 4. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt bovendien de volgende regel:
 - a. de inhoud van een recreatieappartement mag niet meer dan 150 m³ bedragen;
 5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetaast;
 6. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
 8. het andere gebruik dient de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving te versterken;
 9. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
 10. voor de activiteiten dient aangetoond te worden dat het tweede gebruik noodzakelijk is voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor het uitoefenen van een natuurkampeerterrein, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. voorzieningen ten behoeve van een natuurkampeerterrein worden ingepast in de bestaande bedrijfsgebouwen;
 - 2. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, niet meer dan 25 bedraagt;
 - 3. kamperen geschiedt binnen dan wel aansluitend aan het bouwvlak;
 - 4. de activiteit landschappelijk wordt ingepast;
 - 5. de activiteit plaats vindt in de periode van 1 april tot 31 oktober.
- c. Bij de onder a en b bedoelde ontheffingen worden in de afweging in ieder geval de volgende belangen betrokken:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. de verkeersveiligheid, respectievelijk de verkeersaantrekkende werking;
 - 3. het bepaalde -voor zover van toepassing- in artikel 34.

3.6.2 Buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bestemmingsomschrijving ten behoeve van het realiseren van een buitenrijbaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde bedrijfswoning of bedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
- b. de buitenrijbaan binnen het bouwvlak dan wel direct aangrenzend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de buitenrijbaan landschappelijk wordt ingepast;
- d. de afstand tussen de buitenrijbaan en de (bedrijfs)woning van derden dient minimaal 50 m te bedragen, dan wel 30 m indien geen lichtmasten worden gebouwd;
- e. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 8 m bedraagt en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m bedraagt.

3.6.3 Zwembaden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van zwembaden, met dien verstande, dat:

- a. per bedrijfswoning maximaal één zwembad is toegestaan;
- b. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 50 m² bedraagt;
- e. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld mag uitsteken.

3.7 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd, de binnen de bestemming Agrarisch met bouwvlak aangegeven gronden te wijzigen in de bestemming Wonen of Wonen met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 2. het bepaalde in artikel 22 is van toepassing;
 3. in afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 22.2, onder f, mag bij een boerderij met een bestaande aangebouwde deel het geheel als woning worden verbouwd en gebruikt;
 4. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf duurzaam is beëindigd;
 5. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw.
- b. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd, de binnen de bestemming Agrarisch met bouwvlak aangegeven gronden te wijzigen in de bestemming Wonen en de bouw van extra woningen in de bestaande boerderij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'cultuurhistorische waarden' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de desbetreffende bebouwing;
 2. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf duurzaam is beëindigd;
 3. het bepaalde in artikel 22 is van toepassing;

4. in afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 22.2, onder f, geldt de bestaande inhoudsmaat;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 6. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
 7. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 8. de functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien sprake is van bedrijfsbeëindiging;
 9. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 10. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
 11. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
 12. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit en geluidhinder;
 13. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functie landbouw.
- c. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de binnen de bestemming Agrarisch gelegen gronden te wijzigen ten behoeve van het vergroten van bouwvlakken tot een oppervlakte van maximaal 1 ha voor zover de percelen gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. voor de wijziging dient in ieder geval een ondernemersplan te worden opgesteld waaruit blijkt dat wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. de uitbreiding dient plaats te vinden ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 4. de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 5. een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
 6. een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;

7. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
 8. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
 9. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
 10. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' eenmalig te wijzigen ten behoeve van het vergroten van bouwvlakken met maximaal 30% van het oppervlak tot ten hoogste 1 ha, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. voor de wijziging dient in ieder geval een ondernemersplan te worden opgesteld waaruit blijkt dat wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 3. de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 4. een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 5. een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
 6. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
 7. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
 8. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
 9. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.
- e. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de binnen de bestemming Agrarisch gelegen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van intensieve

veehouderijbedrijven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de vestiging van intensieve veehouderijen uitsluitend van toepassing is op bestaande agrarische bouwvlakken;
2. voor de wijziging dient in ieder geval een ondernemersplan te worden opgesteld waaruit blijkt dat wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
3. aangetoond dient te zijn dat de wijziging, gelet op de omvang, ligging en aard van het agrarische bedrijf ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
4. de bedrijfseconomische noodzaak van de wijziging moet zijn aangetoond;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
6. de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
7. een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
8. een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
9. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
10. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
11. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.

f. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gronden die zijn bestemd als Agrarisch te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het betreft een bedrijf zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 5 'Omschakeling naar bedrijf';
2. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf duurzaam is beëindigd;
3. de functiewijziging plaats vindt binnen het bouwvlak;
4. ten minste 50% van de bestaande bebouwing dient te worden gesloopt waarbij de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' niet meer dan 1000 m² mag bedragen en voor de overige gronden niet meer dan 750 m²;

5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 6. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
 7. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 8. de functiewijziging geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhoudt;
 9. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 10. uit een beeldkwaliteitsplan inclusief een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 11. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 12. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functie landbouw;
 13. de functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
 14. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 15. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
 16. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
 17. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 18. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
 19. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een water-toets te worden verricht;
 20. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit.
- g. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gronden die zijn bestemd als Agrarisch te wijzigen naar de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de functiewijziging dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1';
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 3. de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;

4. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden dienen zulks te wensen;
 5. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 6. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 7. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.
- h. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gronden die zijn bestemd als Agrarisch te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' ten behoeve van het realiseren van de ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de functiewijziging dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';
 2. wijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat voor de gehele ecologische verbindingszone een inrichtingsplan is opgesteld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 4. de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
 5. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden dienen zulks te wensen;
 6. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 7. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 8. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.
- i. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de functiewijziging vindt plaats binnen het bouwvlak dan wel op gronden direct grenzend aan het bouwvlak;
 2. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 4. de noodzaak wordt aangetoond door middel van bedrijfsplan;
 5. uit een beeldkwaliteitsplan inclusief een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 6. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;

7. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 8. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een water-toets te worden verricht.
- j. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, of Recreatie - Verblijfsrecreatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de functiewijziging vindt plaats binnen het bouwvlak dan wel op gronden direct grenzend aan het bouwvlak;
 2. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd;
 3. ten minste 50% van de bestaande bebouwing dient te worden gesloopt waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' niet meer dan 1000 m² mag bedragen en voor de overige gronden niet meer dan 750 m²;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
 5. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
 6. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
 7. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
 8. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 9. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functie landbouw;
 10. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
 11. de functiewijziging geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhoudt;
 12. uit een beeldkwaliteitsplan inclusief een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 13. de functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
 14. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
 15. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
 16. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 17. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, waaronder in elk geval be-

- grepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
18. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een water- toets te worden verricht;
19. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit.

Artikel 4

Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- b. uitsluitend bedrijven ter plaatse van de aanduiding die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Code functieaanduiding	Type bedrijf
detailhandel grootschalig	Grootschalige detailhandel
specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Aannemersbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - bouwinstallatiebedrijf	Bouwinstallatiebedrijf
specifieke vorm van bedrijf - dierencrematorium	Dierencrematorium, dierenbegraafplaats
specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf	Hovenier
garage	Garagebedrijf
specifieke vorm van bedrijf - groothandel	Groothandelsbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - houthandel	Houthandel
specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf	Loon- en grondverzetbedrijf
agrarisch loonbedrijf	Loonbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - mengvoederbedrijf	Mengvoederbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - poelier	Poeliersbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - steunpunt wegbeheer	Steunpunt wegbeheer
specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Transportbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - worstenfabriek	Worstenfabriek
tuincentrum	Tuincentrum

- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
- f. wegen en paden;
- g. erven en (parkeer)terreinen;
- h. bouwwerken.

Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

In de bestemming is de uitoefening van nevenactiviteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst bestaan-

de (neven)activiteiten', mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan aldaar aangegeven en de nevenactiviteiten in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Buitenactiviteiten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in onderstaand tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Bedrijfsgebouw	4,5	8			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen		8		10	
Terrein- en erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2, sub b voor het eenmalig vergroten van het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak met 15% van het percentage dat is aangegeven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is aangetoond;
- b. de vergroting geen verkeersaantrekkende werking heeft;
- c. de ontheffing geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- e. de ontheffing niet leidt tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
- f. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;

- g. de vergroting van het bebouwingspercentage inpasbaar is in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
- h. de vergroting van het bebouwingspercentage niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden, waaronder in ieder geval de flora en fauna worden gerekend;
- i. de vergroting van het bebouwingspercentage niet leidt tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
- j. bij toepassing van de ontheffing dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen bedrijfsmatige opslag buiten de bedrijfsgebouwen, groothandel en detailhandel.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van het bepaalde in lid 4.1 onder a ten behoeve het vestigen van bedrijven die zijn genoemd in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van bijlage 3 die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd in bijlage 3.

Artikel 5

Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- b. zendmasten;
- c. gemalen,
met de daarbij behorende:
- d. erven en terreinen;
- e. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan de bestaande oppervlakte bedragen;
 - 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van zendmasten mag niet meer bedragen dan 30 m;
 - 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 6

Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. productiebos;
- c. behoud en ontwikkeling van natuurlijke vegetatie en waarden;
- d. behoud en bescherming van stiltegebieden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden en wegen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Oppervlakte in m ²
Gebouwen	3,5	8	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen		2,5	10
Terrein- en erfafscheidingen		2	

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van opslag, anders dan met het oog op het in de bestemming passende gebruik;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het storten van afval;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van een kwekerij.

6.4 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 7

Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een dierenpark met ondergeschikte horecavoorzieningen;
- b. conferentiecentrum,
met de daarbij behorende:
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken;
- h. erfbeplanting;
- i. watergangen;
- j. wegen en paden;
- k. erven en terreinen.

Het maximale aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan 2.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in onderstaand tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	9	12			
Dienstwoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de dienstwoning	3	4,5		20	
Volières		15			
Terrein- en erfafscheidingen		4			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		12			

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2 onder c voor de bouw van gebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m tot maximaal 25% van de oppervlakte van gebouwen.

Artikel 8

Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een tuincentrum,
met de daarbij behorende:
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken;
- g. erfbeplanting;
- h. watergangen;
- i. wegen en paden;
- j. erven en terreinen.

Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	4,5	8			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen		4		10	
Terrein- en erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			

Artikel 9

Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 4 'Staat van horeca-activiteiten';
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - conferentiecentrum', een conferentiecentrum;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken;
- g. erfbeplanting;
- h. watergangen;
- i. wegen en paden;
- j. erven en terreinen.

Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	4,5	8			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen		4		10	
Terrein- en erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			

Artikel 10

Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. maatschappelijk instellingen en voorzieningen ter plaatse van de aanduiding die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Code functieaanduiding	Instelling en voorzieningen
Religie	Religie
Specifieke vorm van maatschappelijk - scouting	Scouting
Zorgboerderij	Zorgboerderij

- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
- f. wegen en paden;
- g. erven en (parkeer)terreinen;
- h. bouwwerken.

Per bouwvlak is maximaal één dienstwoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal dienstwoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen dienstwoning toegestaan.

10.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

10.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2, sub b voor het vergroten van het bebouwingspercen-

tage van het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de vergroting van het bebouwingspercentage geen verkeersaantrekkende werking heeft;
2. de ontheffing geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid;
3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
4. de ontheffing niet leidt tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
5. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
6. de vergroting van het bebouwingspercentage inpasbaar is in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
7. de vergroting van het bebouwingspercentage niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden, waaronder in ieder geval de flora en fauna worden gerekend;
8. de vergroting van het bebouwingspercentage niet leidt tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies alsmede de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
9. bij toepassing van de ontheffing dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
10. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit en geluidhinder.

Artikel 11

Maatschappelijk - Begraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaatsen;
- b. bezoekerscentrum;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
- f. wegen en paden;
- g. erven en (parkeer)terreinen;
- h. bouwwerken.

Per bouwvlak is maximaal één dienstwoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal dienstwoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen dienstwoning toegestaan.

11.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in onderstaand tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	3	7			
Dienstwoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de dienstwoning	3	4,5		20	
Terrein- en erfafscheidingen		2			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6			

Artikel 12

Maatschappelijk – Militaire Zaken

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Militaire Zaken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. militaire doeleinden, waaronder in ieder geval begrepen munitieopslag, met de daarbij behorende;
- b. bouwwerken;
- c. erven en terreinen.

In de bestemming zijn maximaal twee dienstwoningen toegestaan.

12.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in onderstaand tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	5	6,5			
Dienstwoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de dienstwoning	3	4,5		20	
Antennemasten		30			
Terrein- en erfafscheidingen		2			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		4		10	

Artikel 13

Maatschappelijk - Zorginstelling

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorginstelling;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gezinsvervangend tehuis', een gezinsvervangend tehuis, met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken;
- d. wegen en paden;
- e. terreinen, tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - 2. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 3. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 4. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 14

Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. de Ecologische Hoofdstructuur;
- b. agrarisch medegebruik;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. water,
met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken;
- f. watergangen;
- g. wegen en paden;
- h. erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de maatvoering die is aangegeven in onderstaand tabel:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m
Gebouwen	3,5	8
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2,5

14.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van opslag, anders dan met het oog op het in de bestemming passende gebruik;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het storten van afval.

14.4 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 15

Recreatie – Dagrecreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie', dagrecreatieve voorzieningen, zoals speel- en spelvoorzieningen, recreatief-educatieve voorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', volkstuinen, met de daarbij behorende:
- c. bossen en landschappelijke beplanting;
- d. bouwwerken;
- e. watergangen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. erven en terreinen.

In de bestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

15.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	Bestaand	Bestaand			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	
Palen en masten		8			
Terrein- en erfafscheidingen		2			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2,5		10	

15.3 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 16

Recreatie – Verblijfsrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieterreinen, waaronder begrepen reguliere kampeerterreinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een jeugdherberg;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', recreatiewoningen, met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, waaronder gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen;
- e. watergangen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. erven en terreinen.

In de bestemming mag maximaal één bedrijfswoning gebouwd worden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal bedrijfswoningen is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

In de bestemming is de uitoefening van nevenactiviteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst bestaande (neven)activiteiten', mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan aldaar aangegeven en de nevenactiviteiten in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Buitenactiviteiten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gebouwd worden;
 - 2. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 3. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Gebouwen	3,5	6,5			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	
Recreatiewoning		3,5	250		
Palen en masten		8			
Terrein- en erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2,5		10	

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een regulier kampeerterrein in de periode van 1 november tot 1 maart;
- b. het (al dan niet) tijdelijk gebruiken van een recreatiewoning als hoofdverblijf.

Artikel 17

Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals een clubgebouw, kantine en kleedkamers;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

In de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

17.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - 2. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - 3. de bouwhoogte van opvangnetten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.2 onder a.1 en toestaan dat vrijstaande gebouwen, overkappingen en opslagschuurtjes worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m.

Artikel 18

Sport - Manege

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manegebedrijf,
met de daarbij behorende;
- b. voorzieningen behorende bij een manegebedrijf, zoals een stapmolen, longecirkel, één of meer binnenrijbanen, één of meer buitenrijbanen en een kantine;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

In de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

18.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 2. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen in verband met inpassing van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak en in het landschap.

18.4 Specifieke gebruiksregels

De gezamenlijke vloeroppervlakte van ruimten binnen gebouwen ten behoeve van een kantine, waaronder wordt begrepen een keuken, bar met zitruimte en opslagruimte ten behoeve van de kantine, mag niet meer dan 100 m² bedragen.

Artikel 19

Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. ecoducten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', een tankstation zonder lpg verkoop met ondergeschikte detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', behoud en bescherming van houtwallen en natuurlijk struweel;
- e. ambulante handel;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende:
 - i. bruggen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. bouwwerken.

19.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de functies 'wegen' en 'parkeervoorzieningen' gelden de volgende regels:
 - 1. de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van masten en verwijsborden niet meer mag bedragen dan 12 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' gelden de volgende regels:
 - 1. uitsluitend ten behoeve van het doel genoemd in lid 19.1 onder c is een overkapping toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

- d. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige functies gelden de volgende regels:
1. de bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande, dat de bouwhoogte van vlaggen en lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2 voor het bouwen van gebouwen met een oppervlakte en een bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 30 m² en 5 m.

19.4 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 20

Verkeer – Railverkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. wegen en straten;
- c. kruisingen ten behoeve van wegen, straten, water en leidingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van tot de spoorwerken behorende gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 m².
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. de bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - 4. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 21

Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (bescherming van) (hoofd)watergangen;
- b. oevers en taluds;
- c. recreatief medegebruik;
- d. instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijk waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', een jachthaven voor niet meer dan 30 ligplaatsen;
- f. woonschip, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken.

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is maximaal 1 woonschip toegestaan.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor het overige is de bebouwing beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

21.3 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 22

Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep- en bedrijf aan huis;
- c. bed and breakfast;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor de bescherming, instandhouding en het herstel van waardevolle cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor de bescherming, instandhouding en herstel van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', het wonen in woonwagens, met de daarbij behorende:
 - g. bouwwerken;
 - h. watergangen;
 - i. wegen en paden;
 - j. terreinen, tuinen en erven.

In de bestemming is de uitoefening van activiteiten toegestaan welke per adres zijn aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst bestaande (neven)activiteiten', mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan de aldaar aangegeven oppervlakte en de activiteiten in de gebouwen plaatsvinden. Buitenactiviteiten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

Het doel 'wonen' is beperkt tot één woning per bestemmingsvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal woningen is aangegeven.

Voor het doel wonen in woonwagens gelden de volgende regels:

- Het aantal woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' bedraagt ten hoogste 20;
- de oppervlakte per woonwagenstandplaats bedraagt ten minste 190 m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' kunnen parkeerplaatsen voor maximaal 15 vrachtauto's worden ingericht.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de afstand tot de as van de weg van woningen mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand dan wel de bestaande afstand vermeerderd met maximaal 5 m;
- c. het oprichten van gebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning is niet toegestaan, met uitzondering van toegangsportalen, erkers en naar de aard daarmee gelijk te stellen aanbouwen;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de woning mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. woningen worden met kap gebouwd;
- f. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de maatvoering die is aangegeven in onderstaand tabel:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Woningen	3,5	8	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen	3	4,5		50	
Erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3		10	

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagenstandplaats mag ten hoogste een woonwagen worden opgericht mits de onderlinge afstand tussen de woonwagens ten minste 2 m bedraagt;
- b. per woonwagenstandplaats mogen bijgebouwen en aanbouwen worden opgericht, de afstand van de bijgebouwen of aanbouwen tot de zijdelingse grens van de woonwagenstandplaats mag niet minder bedragen dan 2 m;
- c. het bebouwingspercentage van een woonwagenstandplaats bedraagt maximaal 60%, bij de bepaling van dit percentage worden woonwagens meegeteld;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en aanbouwen mag maximaal 4 m bedragen;

- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - landschappelijke inpassing;
 - de verkeersveiligheid,
- nadere eisen stellen aan:
- de plaats van gebouwen in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd;
 - de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

22.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 22.2 onder f ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 80 m² ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, mits:
 - 1. de activiteiten inpasbaar zijn binnen de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- b. het bepaalde in lid 22.2 onder f voor een goothoogte van woningen van maximaal 4,5 m, mits vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is;
- c. het bepaalde in lid 22.2 onder b, voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
 - 1. herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
 - 2. herbouw vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt een verbeterde situering tot gevolg heeft;
 - 3. de belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet worden aangetast;
 - 4. herbouw van de woning niet in strijd is met de wettelijke bepalingen van natuurbeschermingsrecht, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet;
 - 5. wordt voldaan aan het bepaalde van de Wet geluidhinder.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Beroep- en bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis zijn de volgende regels van toepassing:

- a. de omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. er dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. het beroep- en bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de bewoner.

22.5.2 Bed and breakfast

Voor het uitoefenen van een bed and breakfast mogen maximaal vijf kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van tien slaappleatsen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
- b. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- d. de bedrijfsvoering van de bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. aanverwante voorzieningen zoals een speeltuin, stallingsruimte en detailhandel bij de bed & breakfast zijn niet toegestaan.

22.5.3 Nevenactiviteiten

Voor de nevenactiviteiten als bedoeld in lid 22.1 geldt de regel dat de nevenactiviteit dient als ondergeschikt onderdeel van het wonen, waarvan de gezamenlijke brutovloeroppervlakte 25% van de bestaande oppervlakte van de gebouwen mag bedragen, met een maximum van 500 m².

22.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van zwembaden, met dien verstande, dat:
 - 1. per woning maximaal één zwembad is toegestaan;
 - 2. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning is toegestaan;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - 4. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 50 m² bedraagt;
 - 5. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld mag uitsteken.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van een buitenrijbaan, met dien verstande, dat:
 - 1. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde woning met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
 - 2. de buitenrijbaan binnen het bestemmingsvlak wordt gesitueerd;
 - 3. de buitenrijbaan landschappelijk wordt ingepast;
 - 4. de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient 50 m te bedragen dan wel 30 m indien geen lichtmasten worden gebouwd;
 - 5. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 6. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 8 m bedraagt en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m bedraagt.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 22.5 voor de omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis en toestaan dat deze niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 100 m² mits het beroep aan huis een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen op met 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten zoals genoemd in onderdeel C van de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend als ondergeschikte activiteit;

2. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met ontheffing toegestane gebruik;
 3. binnen eenzelfde bestemmingsvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteiten als genoemd in onderdeel C van de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, en maximaal 350 m² voor de andere activiteiten;
 4. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt bovendien de volgende regel:
 - a. de inhoud van een recreatieappartement mag niet meer dan 150 m³ bedragen;
 5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
 6. in vergelijking met het gebruik voor wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
 8. het andere gebruik dient de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving te versterken;
 9. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 22.1 voor het uitoefenen van een natuurkampeerterrein op met 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. voorzieningen ten behoeve van een natuurkampeerterrein worden ingepast in de bestaande bedrijfsgebouwen;
 2. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, niet meer dan 25 bedraagt;
 3. de activiteit wordt landschappelijk ingepast;
 4. de activiteit vindt plaats in de periode van 1 april tot 31 oktober.

22.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming van de gronden die zijn bestemd als Wonen voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken,

te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het betreft een bedrijf zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 5 'Omschakeling naar bedrijf';
2. ten minste 50% van de bestaande bebouwing dient te worden gesloopt waarbij de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' niet meer dan 1000 m² mag bedragen en voor de overige gronden niet meer dan 750 m²;
3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
4. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
5. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
6. de functiewijziging houdt geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing in;
7. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
8. uit een beeldkwaliteitsplan inclusief een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
9. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
10. de functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
11. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
12. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
13. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
14. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
15. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
16. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een watertoets te worden verricht;
17. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden die zijn bestemd als Wonen voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaandui-

ding - voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, te wijzigen ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
2. uit een beeldkwaliteitsplan inclusief een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
3. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
4. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
5. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een watertoets te worden verricht.

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden die zijn bestemd als Wonen voor zover het betreft de met 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf' aangeduide bestemmingsvlakken, te wijzigen in de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, of Recreatie - Verblifsrecreatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. ten minste 50% van de bestaande bebouwing dient te worden gesloopt waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' niet meer dan 1000 m² mag bedragen en voor de overige gronden niet meer dan 750 m²;
2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
3. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
4. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
5. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
6. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
7. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
8. de functiewijziging geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhoudt;
9. uit een beeldkwaliteitsplan inclusief een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
10. de functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;

11. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
12. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
13. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
14. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
15. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een watertoets te worden verricht;
16. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit.

Artikel 23

Wonen – Zorgwoning

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Zorgwoning’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen met voorzieningen zoals fysiotherapie, zwemfaciliteiten en educatie,
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. wegen en paden;
- d. terreinen, tuinen en erven.

23.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
 - 2. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 24

Leiding – Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse gas-transportleiding.

24.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

24.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de leiding plaatsvindt, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 24.2 en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken gebouwd worden, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

24.4 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 25

Leiding - Hoogspanningsverbinding

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding;
- b. het tegengaan van een te hoge magneetveldbelasting op magneetveldgevoelige en magneetveldbeoordelingsplichtige objecten.

25.2 Bouwregels

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 25.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van palen en masten ten behoeve van hoogspanningsleidingen niet meer mag bedragen dan 40 m, en de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1.5 m.
- b. Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn gelegen binnen de gronden als bedoeld in lid 25.1, mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 25.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de in lid 25.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemming(en), indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende hoogspanningsverbinding en ter zake vooraf advies van de beheerder is ingewonnen.

25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bouwwerken als drager van reclame-uitingen.

Artikel 26

Waarde – Archeologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 26.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m²;
 - 3. mits het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

26.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 26.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Ontheffing als bedoeld in 26.3 sub a. wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Ontheffing als bedoeld in 26.3 sub a. wordt voorts verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

26.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
 - 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod onder a. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
- c. Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing indien:
 - 1. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m²;
 - 2. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 27

Waarde – Cultuurhistorie

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor behoud en bescherming van cultuurhistorische waarden, waaronder in ieder geval worden gerekend:

- a. boomwallen;
- b. houtwallen;
- c. graften;
- d. het hoornwerk van de Grebbelinie;
- e. zichtlijnen;
- f. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

27.2 Bouwregels

Op in deze gronden mag niet worden gebouwd.

27.3 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 28

Waarde – Landgoed

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding en versterking van de ter plaatse voorkomende cultuur-historische waarden, welke met name bestaan uit:
 - 1. de paden-, lanen en groenstructuur;
 - 2. cultuurhistorische waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen,
 - 3. waterpartijen, en
 - 4. bijzondere landschappelijke elementen, en
- b. bos- en landbouw.

28.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in lid 28.1 bedoelde gronden uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. bestaande bebouwing waarvan de oppervlakte, goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte.

28.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 28.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels onder de voorwaarde dat door middel van een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de bouwwerken op grond van de overige bouwregels passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed als bedoeld in lid 28.1.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 28.2 sub a ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van het landgoed, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 28.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. per landgoed mag één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

28.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 28.1 ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een natuurkampeerterrein, mits:

- a. het landgoed ten minste 25 ha bedraagt;
- b. het natuurkampeerterrein ten hoogste 1 ha bedraagt;
- c. het aantal standplaatsen niet meer dan 25 bedraagt;
- d. centrale voorzieningen worden ingepast in bestaande bebouwing;
- e. is of wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende beplanting;
- f. de in lid 28.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. bij de toepassing van de ontheffing wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen.

28.5 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

28.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het landhuis en de andere gebouwen op het landgoed, op de gronden zoals bedoeld in lid 28.1, kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentieaccommodatie, mits:

- a. door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden van het landgoed als bedoeld in lid 28.1;
- b. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw;
- c. geen onevenredige grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- d. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen;
- e. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en fauna-wet, in acht te worden genomen;
- f. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.

Artikel 29

Waterstaat - Waterberging

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. tijdelijke berging van water tijdens en na perioden van overvloedige neerslag;
- b. voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van het waterbergend vermogen van de gronden.

29.2 Bouwregels

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming als bedoeld in lid 29.1 worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

29.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 29.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de tijdelijke waterberging, in welk kader de waterbeheerder wordt gehoord.

Artikel 30

Waterstaat – Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding.

30.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voldoen aan de volgende regels:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

30.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 30.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder wordt gehoord.

30.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders op en in gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het bebossen of anderszins beplanten met diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting en het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 - 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, uitgezonderd ten aanzien van agrarische bouwvlakken;
 - 3. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 0,5 m;

5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen en parkeerplaatsen;
 6. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
 7. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
 8. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
 9. het kappen en rooien van houtgewas.
- b. Een aanlegvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk 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. Bij deze beoordeling dient advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder. Bij de beoordeling wordt mede getoetst op natuurlijke en cultuurhistorische aspecten ten aanzien van begroeiing en dijkprofiel alsmede de aansluiting op het veenweidegebied.
- c. Bij de afweging als bedoeld in sub b wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.
- d. Geen aanlegvergunning als bedoeld in sub a is vereist voor:
1. werken of werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 2. werken of werkzaamheden, die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 31

Anti-dubbeltelbepaling

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 32

Algemene bouwregels

32.1 Afwijkende maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden;
- afdekking van gebouwen,

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan.

32.2 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 33

Algemene gebruiksregels

33.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van (zelfstandige) bewoning, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- b. het in enigerlei vorm buiten de bedrijfsgebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een binnenbak, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windmolens en zendmasten/antennemasten, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan.

33.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horecaterrein, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning, of ontheffing is verleend.

Artikel 34

Algemene aanduidingsregels

34.1 Geluidszone - industrie

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie’ gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels: De bouw van een woning of een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, alsmede in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder, is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij:

- een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend;
- uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

34.2 Milieuzone - stiltegebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - stiltegebied’ geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regel:

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - stiltegebied’ zijn bestemd voor het voorkomen en beperken van geluidhinder.

34.3 Milieuzone - waterwingebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - waterwingebied’ gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - waterwingebied’ zijn bestemd voor drinkwaterwinning, drinkwaterproductie, drinkwaterdistributie, de bescherming van de grondwaterkwaliteit;
- b. Op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - waterwingebied’ mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- c. Het bepaalde in artikel 38 is van toepassing.

Artikel 35

Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen ten behoeve van 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 geven;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze bouwhoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot met niet meer dan 5 m inclusief antennes, uitsluitend mits de masten worden geplaatst op gebouwen gelegen binnen het bouwvlak in de bestemming Agrarisch, met een maximum van drie per agrarisch bouwvlak;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van het bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van het tijdelijk gebruik van bijgebouwen bij woningen en bedrijfswoningen, en toestaan dat een bijgebouw wordt verbouwd en gebruikt ten behoeve van bewoning, met dien verstande dat:
 1. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie;
 2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 3. van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg dient door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling te worden gedaan;
 4. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen gaan burgemeester en wethouders over tot intrekking van de ontheffing.
- f. het bepaalde ten aanzien van de bestemmingsregels bij woningen en bedrijfswoningen, en toestaan dat een tijdelijke woonunit wordt geplaatst en gebruikt, met dien verstande dat:

1. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie;
2. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit niet meer mag bedragen dan 80 m²;
3. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit niet meer mag bedragen dan 4 m;
4. de afstand van de tijdelijke woonunit tot aangrenzende percelen dient minimaal 2 m te bedragen;
5. de maximale afstand van de tijdelijke woonunit tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
6. van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg dient door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling te worden gedaan;
7. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen gaan burgemeester en wethouders over tot intrekking van de ontheffing;
8. bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, water en archeologie, in acht te worden genomen.

Artikel 36

Algemene wijzigingsregels

36.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologie

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

36.2 Wijzigingsbevoegdheid landgoederen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van een landgoed, met dien verstande dat:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt alvorens is aangetoond dat in de omgeving gelegen grondgebonden agrarische bedrijven vruchteloos in de gelegenheid zijn gesteld om de gronden te verwerven;
- b. uit een inrichtings- en beheerplan moet blijken dat:
 - een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - de ontwikkeling van het landgoed bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering voor de omgeving;
 - de omvang van te realiseren bebouwing is afgestemd op de ontwikkelingskosten van het landgoed;
- c. het landgoed geen aantasting vormt voor de bedrijfsuitoefening van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- d. voor de inrichting van de omliggende terreinen moet worden aangesloten op de in het gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden zoals aangegeven in het Streekplan 2005-2015, vastgesteld d.d. 13 december 2004, het LOP Binnenveld, vastgesteld d.d., en het BKP Binnenveld, vastgesteld d.d. ;

- e. de totale omvang van de nieuwe natuur minimaal 10 ha dient te bedragen, met dien verstande dat:
 - dit bij voorkeur een aaneengesloten gebied dient te betreffen;
 - het gebied openbaar toegankelijk dient te zijn;
 - voor zover het gronden betreft binnen de Ecologische Hoofd Structuur, deze niet meetellen bij de bepaling van de minimaal benodigde omvang;
 - met een minimale omvang van 5 ha kan worden volstaan, indien de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een voormalig agrarisch bouwvlak, waarbij tevens sprake is van de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een minimum van 1.000 m² van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- f. bebouwing niet is toegestaan voor zover betreft gronden binnen de Ecologische Hoofd Structuur;
- g. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen;
- h. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht;
- i. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt -voor zover van toepassing- het bepaalde in artikel 34 in acht genomen.

Artikel 37

Algemene procedureregels

37.1 Procedure ontheffing

Met betrekking tot de voorbereiding van de ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder c Wro door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

37.2 Procedure nadere eisen

Met betrekking tot de voorbereiding van het stellen van nadere eisen ingevolge artikel 3.6 lid onder d Wro door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

37.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 38

Aanlegvergunning

38.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

□	werken/werkzaamheden											
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
Gronden met de bestemming												
<i>Agrarisch</i>	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-	x	-
- Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'	x	-	-	x	-	-	x	-	-	-	x	-
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openheid'	-	x	x	x	x	-	-	x	x	-	x	x
<i>Bos</i>	x	-	x	-	x	x	x	-	-	x	-	x
<i>Natuur</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	x
<i>Recreatie - Dagrecreatie</i>	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-
<i>Verkeer</i>												
- Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'	x	-	-	x	-	-	x	-	-	-	x	-
<i>Water</i>	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-	-	x
Gronden met de dubbelbestemming												
<i>Leiding - Gas</i>	-	x	x	x	x	-	-	x	x	-	x	x
<i>Waarde - Cultuurhistorie</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	x	x
<i>Waarde - Landgoed</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	x	x
Gronden met de aanduiding												
Milieuzone - waterwingebied	-	x	x	x	x	-	-	x	x	-	-	-

x aanlegvergunning vereist
 - aanlegvergunning niet vereist

werken/werkzaamheden:

- het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het scheuren van grasland;
- het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alle dieper dan 0,60 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen en greppels alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen groter dan 100 m², uitgezonderd ten aanzien van agrarische bouwvlakken;
- het aanleggen van onverharde wegen en paden;

- g. het vellen of rooien van bomen, hakhout, houtwallen en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van houtopstanden, één en ander indien en voor zover de Boswet niet van toepassing is;
- h. beplanting van houtgewas hoger dan 2,5 m ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- i. het bebossen of beplanten van gronden;
- j. het winnen van bosstrooisel en mos;
- k. het aanleggen van boomgaarden;
- l. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen.

38.2 Beoordelingscriteria

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 38.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid 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. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

38.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 38.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden ter verwezenlijking van de in dit plan aan de gronden toegekende bestemmingen, waaronder tevens de aanleg van wegen en paden is begrepen;
- b. werken of werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- d. werken of werkzaamheden, behorende bij de aanleg van zwembaden, indien en voor zover daarvoor ontheffing van de bestemmingsregels is verleend;
- e. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 39

Overgangsrecht

39.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

39.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 40

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010'.

Aldus vastgesteld door de Raad van Gemeente Rhenen in de vergadering van d.d.

Voorzitter

Griffier

B i j l a g e n

Bijlage 1: Lijst bestaande (neven)activiteiten

Adres	Functie	(Neven)activiteit	Oppervlakte (m²)
Achterbergseweg 144	Agrarisch bedrijf	Hobbyboer	Bestaand
Achter de lijn 6	Agrarisch bedrijf	Reparatie en handel in consumenten artikelen	Bestaand
Biezenweide 10	Woning	Stratenmaker	Bestaand
Blauwendraad 4	Agrarisch	Kantoor	Bestaand
Boslandweg 29a	Niet-agrarisch bedrijf	Aannemersbedrijf	Bestaand
Bovenweg 70	Woning	Kantoor	Bestaand
Cuneraweg 24	Woning	Verkoop en onderhoud van landbouwmachines	Bestaand
Cuneraweg 138	Woning	Aannemers- en loonwerkersbedrijf	Bestaand
Cuneraweg 200	Agrarisch bedrijf	Boomkwekerij	Bestaand
Cuneraweg 258	Woning	Hobbyboer	Bestaand
Cuneraweg 298	Niet-agrarisch bedrijf	Kerstbomen verkoop (winter)	Bestaand
Cuneraweg 318	Niet-agrarisch bedrijf	Groothandel	Bestaand
Cuneraweg 337	Woning	Juwelier aan huis	Bestaand
Cuneraweg 347	Woning	Schoonheidssalon	Bestaand
Cuneraweg 377	Woning	Trimsalon honden en katten	Bestaand
Cuneraweg 390	Woning	Kantoor (zakelijke dienstverlening)	Bestaand
Cuneraweg 404	Woning	Aannemer	Bestaand
De dijk 84	Agrarisch bedrijf	Hobbyboer	Bestaand
Friesesteeg 56	Agrarisch bedrijf	Elektromonteur	Bestaand
Maatsteeg 20	Agrarisch bedrijf	Autoherstel (garage)	Bestaand
Oude Veensegrindweg 50	Woning	Bedrijf aan huis	Bestaand
Plantage 2	Woning	Hobby boer	Bestaand
Schoutesteeg 2	Woning	Hobby atelier	Bestaand
Spoorlaan 3	Woning	Hobby boer	Bestaand
Sportweg 3	Woning	Pensionstalling	Bestaand
Weteringsteeg 4	Agrarisch bedrijf	Elektromonteur + detailhandel witgoed	Bestaand
Weteringsteeg 12	Niet-agrarisch bedrijf	Kantoor (dienstverlening)	Bestaand
Weteringsteeg 45	Verblijfsrecreatie	Grondverzet bedrijf	Bestaand
Zuidelijke Meentsteeg 8	Woning	Bouwbedrijf	Bestaand
Zuidelijke Meentsteeg 10	Woning	Agrarisch gebruik of verkoop van groenten	Bestaand

Bijlage 2: Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Onderdeel a:

- horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs/snackverkooppunt;
- detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- opslag- en stallingsbedrijven;
- bezoekers- en cursuscentrum;
- atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Onderdeel b:

- dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk;
- andere activiteiten op het gebied van recreatie en zorg, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Onderdeel c:

Niet agrarische bedrijfsactiviteiten:

- ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Andere activiteiten:

- verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatie-appartementen, pension;
- agrarische hulpbedrijven niet zijnde landbouw-mechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij.

Bijlage 3: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GRUUTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10	30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024	-	Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50		10	50		3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30		10	50		3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30		2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30		10	30		2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50		3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30		2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50		3.1
174,	139		Vervaardiging van textielwa-	10	0	50		10	50		3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
175			ren						0		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50		3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50		3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	50	R	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OP-GENOMEN MEDIA								
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30		2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	3 0	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	1 0	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	5 0	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	3 0	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	5 0	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	5 0	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	5 0	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	3 0	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	5 0	D 3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	3 0	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	3 0	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	5 0	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	5 0		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	3 0		2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatie-bedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	5 0		3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	1 0		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	3 0		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	3 0		2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	5 0		3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	5 0		3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	3 0		2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	5 0	D	3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	5 0		3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50		10	5 0		3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10	3 0		2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motor- fietsen, reparatie- en servi- cebedrijven	10	0	30		10	3 0		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	1 0		1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	5 0		3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	3 0		2
503, 504	453		Handel in auto- en motor- fietsonderdelen en - accessoires	0	0	30		10	3 0		2
505	473	0	Benzineservisestations:								
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	5 0		3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	3 0		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HAN- DELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kanto- ren)	0	0	10		0	1 0		1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50		30	5 0		3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	3 0		2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	5 0		3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groen- ten, fruit en consumptie- aardappelen	30	10	30		50	5 0		3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	5 0		3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	3 0		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	3 0		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	3 0		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	3 0		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	3 0		2
514	464, 46733		Grth in overige consumen- tenartikelen	10	10	30		10	3 0		2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmateri-								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
			alen:								
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	3 0		2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30		0	3 0		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	3 0		2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	2	- overige	0	10	50		0	5 0		3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	3 0		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	1 0		1
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	3 0		2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30	5 0		3.1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	5 0	D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	3 0		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	3 0		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1 0		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORT-MIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	3 0		2
712	7712,		Verhuurbedrijven voor trans-	10	0	50		10	5 D		3.1

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
-	-		portmiddelen (excl. personenauto's)						0		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	5 0	D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	3 0	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1 0		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	3 0	R	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1 0		1
74	63, 69tm7 1, 73, 74, 77, 78, 80tm8 2	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	63, 69tm7 1, 73, 74, 77, 78, 80tm8 2	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1 0	D	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	5 0	D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelfcentrales	10	0	30	C	10	3 0		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	1 0		1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
80	85	-	ONDERWIJS								
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voor bezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	5 0		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-	30	30	50		30	R 5		3.1

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
			inzameldepots)						0		
9002.2	382	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	5 0		3.1
9002.2	382	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	3 0	R	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	5 0		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	5 0		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	3 0	R	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	3 0		2

Bijlage 4: Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1

Hoofdzakelijk: bereiding etenswaren voor consumptie te plaatse

- restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- bistro;
- crêperie;
- lunchroom;
- koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom;
- ijssalon;
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- hotel.

Categorie 2

Hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse

- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice;
- cafetaria;
- snackbar;
- grillroom;
- shoarma;
- fastfood-restaurant;
- automatiek;
- snelbuffet;
- traiteur.

Categorie 3

Hoofdzakelijk: verstrekken van dranken

- café;
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- proeflokaal;
- zaalverhuur.

Categorie 4

Hoofdzakelijk: het ten gehore brengen van muziek en gelegenheid geven tot dansen

- discotheek;
- bar-dancing;
- partycentrum;
- nachtclub.

Bijlage 5: Omschakeling naar bedrijf

Bedrijven:

- opslag- en stallingsbedrijven;
- agrarische hulpbedrijven niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
- zorgboerderij;
- dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld.

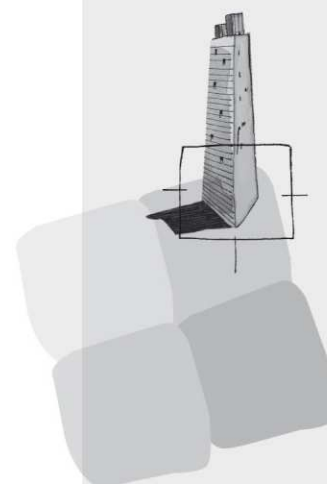
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Rhenen

Projectleiding
Mevrouw drs. J. van Dijk
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer drs. H.J. Veldhuis
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
199.00.01.20.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort