

Regels
Ontwerp bestemmingsplan
Landelijk Gebied
NL.IMRO.0342.BPLG0002-0203
02 april 2013

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	15
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	17
Artikel 3	Agrarisch met waarden	18
Artikel 4	Bedrijf	28
Artikel 5	Bos - Bostuin	33
Artikel 6	Bos - Natuur	35
Artikel 7	Cultuur en Ontspanning	38
Artikel 8	Cultuur en Ontspanning - De Paltz	40
Artikel 9	Detailhandel	42
Artikel 10	Gemengd	45
Artikel 11	Groen	47
Artikel 12	Horeca	48
Artikel 13	Kantoor	50
Artikel 14	Maatschappelijk	52
Artikel 15	Maatschappelijk - Detentiecentrum	56
Artikel 16	Maatschappelijk - Militair oefenterrein	57
Artikel 17	Maatschappelijk - Militaire zaken	59
Artikel 18	Natuur - Soesterveen	60
Artikel 19	Recreatie - Dagrecreatie	62
Artikel 20	Recreatie - Grote Melmweg 35	63
Artikel 21	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Albertsdorp	65
Artikel 22	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Boslust	66
Artikel 23	Recreatie - Verblijfsrecreatie - De Birk	67
Artikel 24	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eekhoornnest	68
Artikel 25	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eerste Aanleg	70
Artikel 26	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Het Bossch	71
Artikel 27	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Jachthuis	73
Artikel 28	Recreatie - Verblijfsrecreatie - Monnickenbosch	74
Artikel 29	Sport	75
Artikel 30	Tuin	77
Artikel 31	Verkeer	78
Artikel 32	Verkeer - Spoorweg	79
Artikel 33	Water	80
Artikel 34	Wonen	81
Artikel 35	Wonen - Gestapeld	88
Artikel 36	Leiding - Hoogspanning	89
Artikel 37	Leiding - Hoogspanningsverbinding	92
Artikel 38	Leiding - Riool	95
Artikel 39	Leiding - Water	98
Artikel 40	Waarde - Aardkundig - Monument	101
Artikel 41	Waarde - Archeologie - Hoge verwachting	102
Artikel 42	Waarde - Archeologie - Lage verwachting	105
Artikel 43	Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting	108
Artikel 44	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1	111
Artikel 45	Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2	114
Artikel 46	Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	117

Artikel 47	Waarde - Ecologie	119
Artikel 48	Waarde - Landschap	121
Artikel 49	Waterstaat - Waterbergingsgebied	122
Artikel 50	Waterstaat - Waterkering	123
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	125
Artikel 51	Antidubbelregel	126
Artikel 52	Algemene bouwregels	127
Artikel 53	Algemene gebruiksregels	129
Artikel 54	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	130
Artikel 55	Algemene aanduidingsregels	131
Artikel 56	Algemene afwijkingsregels	134
Artikel 57	Algemene wijzigingsregels	136
Artikel 58	Overige regels	141
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	143
Artikel 59	Overgangsrecht	144
Artikel 60	Slotregel.....	146

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.BPLG0002-0203 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang ondergeschikt is aan de woonfunctie zodanig dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevel

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.11 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.12 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. paardenhouderij: een productiegericht paardenhouderij, alsmede een paardenhouderij gericht op verzorgen van oude paarden en pony's (paardenkamp).

1.13 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.14 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.15 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

het bewerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of vanuit de streek, voor zover deze karakteristiek zijn voor de streek.

1.16 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.17 andere geluidgevoelige gebouwen

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven.

1.18 archeologisch deskundige

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.19 archeologische onderzoek

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.20 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.21 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.22 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven; van het bestemmings- of maatvoeringvlak.

1.23 bed en breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.

1.24 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.25 bedrijfsgebouw

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

1.26 bedrijfshaven

een haven ten behoeve van het organiseren van vaartochten met maximaal twee boten.

1.27 bedrijfswoning

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

1.28 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

1.29 begane grondbouwlaag

de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.30 bestaand

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

bij gebruik: bestaand ten tijde van het ten tijde van onherroepelijk worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.31 bestemmingsgrens

de grens van het bestemmingsvlak.

1.32 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.33 biezenveld

een overstortbassin voor de biologische zuivering van het rioolwater door middel van een helofytenfilter.

1.34 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.35 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.36 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.37 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.39 bouwwerk

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

1.40 bruto vloeroppervlakte (bvo)

de totale oppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.41 bijbehorende bouwwerk

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

1.42 cultuurhistorische waarden

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

1.43 dagrecreatie

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.44 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.45 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.46 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

1.47 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of het publiek zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, advies-, en ingenieursbureaus, congres- en vergader- accommodaties, makelaars, banken en andere financiële dienstverleners, reis- en uitzendbureaubureaus, postkantoren, kapsalons, schoonheidsinstituten, stomerijen en wasserettes.

1.48 ecologische verbindingszone

een verbinding tussen natuurgebieden, met nieuwe of herstelde natuur, om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken.

1.49 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.50 extensieve recreatie

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen.

1.51 foeragehandel

een groothandel in veevoer en stro.

1.52 gebouw

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

1.53 gebruiksgerichte paardenhouderij

paardenhouderij die in hoofdzaak 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.

onder gebruiksgerichte paardenhouderijen worden verstaan: africhtingsstal, sportstal, stalhouderij, handelsstal, pensionstal of grotere privéstal.

1.54 geluidsgevoelige objecten

woning, ander geluidsgevoelig gebouw, woonwagenstandplaats en ligplaats voor een woonschip.

1.55 geluidsgevoelige ruimte

als geluidsgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd

1.56 geluidzone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.57 geluidzone - spoor

een geluidzone zoals bedoeld in artikel 106b van de Wet geluidhinder.

1.58 geluidzone - snelweg

een geluidzone zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

1.59 geluidzone - weg

gebied waar op grond van de Verkeersmilieukaart akoestisch onderzoek nodig is.

1.60 gemeentelijke parkeernorm

de parkeernorm, zoals vastgelegd in de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1e herziening) d.d. 18 februari 2010, kenmerk Ruimte/687659.

1.61 grootschalige detailhandel

een vestiging van detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 2.000 m² per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel.

1.62 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

1.63 hoofdbewoner

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.64 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.65 horeca

a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
2. het verstrekken van nachtverblijf;
3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten;

- b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.66 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.67 internetwinkel

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

- a. de transactie via internet tot stand komt;
- b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
- c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

1.68 kangoeroewoning

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van een of twee personen die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

1.69 kantoor

een ruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.

1.70 kampeermiddel

een ruimte, zoals een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, die dient voor tijdelijk verblijf en overnachting door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.71 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.72 kinderboerderij

een boerderij die voor iedereen toegankelijk is en die speciaal is ingericht voor kinderen, waar ze kennis kunnen maken met zeer veel, meestal inheemse dieren, zoals kippen, geiten, paarden, koeien, kalkoenen, ganzen, konijnen, varkens, fazanten, eenden en vele andere (boerderij)dieren.

1.73 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.74 kleinschalige horecagelegenheid

een koffie- theeschenkerij en/of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde, met een daarbij behorende parkeervoorziening op het eigen terrein van tenminste 10 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

1.75 kleinschalige natuurontwikkeling

de aanleg van kleine elementen zoals rietlandjes, schraallanden, moerasjes, plas-draszones, open water en bosschages van een zeer beperkte omvang ten behoeve van de natuur.

1.76 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.77 maatvoeringvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.78 manege

een bedrijf dat uitsluitend en in hoofdzaak is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden, al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers en klanten van het manegebedrijf, alsmede op het houden van wedstrijden of andere evenementen die met het manegebedrijf samenhangen.

onder manege wordt tevens verstaan een verenigingsaccommodatie, waarbij de paardensportaccommodatie uitsluitend in gebruik is ten behoeve van een vereniging van natuurlijke personen, die de paardensport als vrijetijdsbesteding met eigen paarden beoefenen in een of meerdere disciplines en waar geen paarden structureel worden gestald.

1.79 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.80 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.81 nevenfunctie

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.82 openbare dienstverlening

de dienstverlening door een (semi)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak.

1.83 overkapping

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.84 paardenbak/buitenrijbaan

een buitenrijbaan/-bak ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden.

1.85 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter;
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.86 perifere detailhandel

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, brommers, fietsen, sanitair, land bouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- c. tuincentra en detailhandel in bulk-dierenbeodigdheden / hobbyartikelen;
- d. bouwmarkten.

1.87 permanente bewoning

het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hooft)woonverblijf.

1.88 productiegerichte paardenhouderij

grondgebonden paardenhouderij die in hoofdzaak is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden en/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 opgefokte paarden.

onder productiegerichte paardenhouderijen worden verstaan: hengstenhouderij, merriehouderij, opfokbedrijf, stoeterij, spermawinstation, embryotransplantatiebedrijf of paardenmelkerij.

1.89 recreatief medegebruik

gebruik van gronden gericht op (extensieve) dagrecreatie waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden.

1.90 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar (maximaal 11 maanden) te gebruiken voor toeristisch of recreatief gebruik; onder recreatiewoningen worden niet verstaan groepsaccommodaties zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen.

1.91 rood voor groen

nieuwe bebouwing of vervangende bebouwing ten behoeve van stedelijke functies in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de groene kwaliteit van het landelijk gebied.

1.92 ruwvoedergewassen

gewassen, niet zijnde weidegras, zoals maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.93 schuilstal

overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter.

1.94 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.95 stacaravan

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

1.96 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.97 straatmeubilair

meubilair dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken.

1.98 trekkershut:

een houten blokhut op een regulier kampeerterrein, die is ingericht voor recreatief nachtverblijf.

1.99 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.100 veldschuur

een in het open veld of weiland aanwezig agrarisch gebouw dat bestemd is voor agrarische opslag of voor stalling van dieren.

1.101 verbeelding

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.102 verkoop streekeigen producten

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

1.103 vervolgfunctie

de nieuwe bestemming van het bouwperceel indien het aldaar gevestigde bedrijf opgeheven is.

1.104 vlak

een geografisch bepaald gebied.

1.105 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste één volledige arbeidskracht.

1.106 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.107 voorgevelbouwgrens

de bouwgrens, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

1.108 waardevolle archeologische laag

de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.109 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.110 woning

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

1.111 zakelijke dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon- telegraaf of telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenherstelbedrijf, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.112 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.113 zomerseizoen

de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.

1.114 zorgboerderij

een bij een (agrarisch) bedrijf bijbehorende toelaatbare activiteit, gericht op het verlenen van zorg en begeleiding door middel van dagbesteding aan mensen waarbij het meewerken aan agrarische activiteiten in, bij en rond het ter plaatse aanwezige bedrijf een wezenlijk onderdeel is of kan zijn van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Meetregels:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.3 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van de bestemming dat mag worden bebouwd.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.6 bruto vloeroppervlakte van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen voor zover de hoogte ter plaatse tenminste 1.5 meter bedraagt) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

2.7 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.

2.9 het peil in andere gevallen

mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

2.10 het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst

mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

2.11 inhoud van een bouwwerk

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

2.12 netto vloeroppervlakte van een gebouw

binnen de afgewerkte omtrek wanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en

vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten.

2.13 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.14 ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.15 relatie

indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2.16 verticale bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.17 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.12 onder b;
- b. behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels;
- c. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden; alsmede:
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding '**intensieve veehouderij**': een intensieve veehouderij zoals genoemd in artikel 1 lid 1.12 onder c;
 - e. ter plaatse van de functieaanduiding '**parkeerterrein**': een parkeerterrein;
 - f. ter plaatse van de functieaanduiding '**biezenveld**': uitsluitend een biezenveld;
 - g. ter plaatse van de functieaanduiding '**paardenhouderij**': een productiegerichte paardenhouderij;
 - h. ter plaatse van de functieaanduiding '**zorgboerderij**': een zorgboerderij;
 - i. ter plaatse van de functieaanduiding '**naschoolse opvang**': kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
 - j. ter plaatse van de functieaanduiding '**hovenier**': een hoveniersbedrijf;
 - k. ter plaatse van de functieaanduiding '**bomenteelt**': een bomenteeltbedrijf;
 - l. ter plaatse van de functieaanduiding '**fruitteelt**': een fruitteeltbedrijf;
 - m. ter plaatse van de functieaanduiding '**recreatiewoning**': een recreatiewoning;
 - n. ter plaatse van de functieaanduiding '**tennisbaan**': een tennisbaan voor particulier gebruik;
 - o. ter plaatse van de functieaanduiding '**dagrecreatie**': recreatieve en educatieve activiteiten, zoals volkstuinen, schooltuinen en dierenweiden;
 - p. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenkamp**': een paardenhouderij - paardenkamp, gericht op het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's;
 - q. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - veldschuur**': uitsluitend een veldschuur;
 - r. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenstal**': uitsluitend een paardenstal voor het hobbymatig houden van dieren;
 - s. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - kaasboerderij**': een kaasboerderij;
 - t. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van horeca - theetuin**': een kleinschalige horecagelegenheid;
 - u. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van sport - trapveld**': een trap-/speelveld voor kinderen;
 - v. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van natuur - wandelpad**': een wandelpad;
 - w. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag caravans**': buiten opslag voor maximaal 35 caravans;
 - x. ter plaatse van de functieaanduiding '**volkstuin**': een volkstuin;
 - y. ter plaatse van de functieaanduiding '**tuin**': een tuin;
 - z. met aan de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden ondergeschikte;
 - aa. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

- bb. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
- cc. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 **Bouwregels**

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

- a. de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – rijksmonument**';
- b. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument**';
- c. ter plaatse van de figuur – '**relatie**' moeten beide bouwvlakken als één geheel worden gezien.

3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, en (half)verharding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden, met uitzondering van bouwvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar een maximum bebouwingsoppervlak van 3.000 m² geldt;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - veldschuur**' mag het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande maatvoeringen;
- d. voor bedrijfsgebouwen gelden maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 en 10 m.

3.2.2 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning gebouwd worden, tenzij met de functieaanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**': een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- b. de inhoud per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. in afwijking van het gestelde onder b geldt de maximale inhoudsmaat van 600 m³ niet voor woningen opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden. Bij deze bedrijfswoningen mag de gehele aangebouwde deel in gebruik genomen worden voor wonen;
- d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen respectievelijk ten hoogste 5,5 en 10 m bedragen.

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 gr. met de horizon omhooglopen.

3.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- in afwijking van het gestelde onder a, mag ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenbak**' één paardenbak buiten het bouwvlak aanwezig zijn;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven.

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- de totale grondoppervlakte van het bouwvlak mag niet toenemen;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- de overschrijding moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit, gewenste beeldkwaliteit en een goede landschappelijke inpassing;
- de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.2 Uitbreiding intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder b, teneinde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij 1**' toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- uitbreiding dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- de toegestane bebouwing (3.000 m²) mag met maximaal 30% worden uitgebreid;
- van deze uitbreiding mag eenmalig gebruikgemaakt worden;

- d. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de uitbreiding mag de in Bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit voor de zone Eempolder niet onevenredig aantasten;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder e wordt voldaan.

3.3.3 *Schuilstallen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor hobbymatige agrarische activiteiten zoals genoemd in artikel 1 lid 1.93;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten hoogste 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming wonen;
- e. per 3 ha aaneengesloten grond mag slechts één schuilstal worden gebouwd;
- f. de overschrijding dient te passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- g. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.4 *Innovatieve stalsystemen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maatvoeringen zoals genoemd in 3.2.1 onder d, teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- c. de afwijkende dakvorm dient te passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- d. de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.5 *Vergroten inhoudsmaat bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b om een grotere inhoudsmaat van de bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt niet worden toegepast voor woningen opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden;
- c. de vergroting van de woning dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de vergroting van de woning dient te passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;

- e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de teelt van ruwvoedergewassen is niet toegestaan;
- b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische nevenfuncties, anders dan de bij recht toegestane nevenfuncties, met dien verstande dat:
 - 1. detailhandel slechts is toegestaan in de vorm van detailhandel in lokaal of regionaal voortgebrachte producten, waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - 2. het aantal slaapplekken bij bed-and-breakfast niet meer mag bedragen dan 15;
 - 3. horeca slechts is toegestaan in de vorm van een kleinschalige horecagelegenheid;
 - 4. verblijfsrecreatie is toegestaan in de vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie tot maximaal 15 standplaatsen;
 - 5. recreatieappartementen zijn toegestaan tot maximaal 15 slaapplekken;
 - 6. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.
- b. Bij het toestaan van een niet-agrarische nevenfunctie als hiervoor bedoeld worden de volgende bepalingen in acht genomen:
 - 1. de agrarische functie van aangrenzende en bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
 - 2. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - 3. het parkeren behorende bij de niet-agrarische nevenactiviteit dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
 - 4. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
 - 5. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
 - 6. buitenopslag is in geen geval toegestaan;
 - 7. niet-agrisch gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet aantasten;
 - 8. de niet-agrarische nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
 - 9. het oprichten van nieuwe bebouwing voor de niet-agrarische nevenactiviteiten is niet toegestaan;
 - 10. de niet-agrarische nevenfunctie mag de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
 - 11. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 12. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder 10 en 11 van dit lid;

13. per nevenfunctie mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing in gebruik worden genomen;
14. bij een combinatie van nevenfuncties mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing eveneens niet meer bedragen dan 300 m²;
15. voor de niet-agrarische nevenfunctie 'kleinschalige verblijfsrecreatie' gelden de volgende regels:
 - kampeermiddelen mogen uitsluitend aanwezig zijn in de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober;
 - het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.
- c. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.5.2 *Zorgboerderij bij agrarische bedrijven*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1. onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen als zorgboerderij, met dien verstande dat:

- a. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- b. het parkeren behorende bij de niet-agrarische nevenactiviteit dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- c. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- d. het oprichten van nieuwe bebouwing voor de zorgboerderij is niet toegestaan;
- e. voor de zorgboerderij mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing in gebruik worden genomen;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.5.3 *Gebruik als plattelandswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub c. ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik komt als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. bewoning door derden van een bedrijfswoning wordt niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. door toepassing vervalt de mogelijkheid van het realiseren van een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf als bedoeld in artikel 3.2.2;
- e. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

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

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden als bedoeld in artikel 3.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- b. graven en derven van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. omzetten van grasland naar bouwland.

3.6.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 3.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

Onverminderd de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeerterrein, zijn werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 slechts toelaatbaar, indien daardoor de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het bedrijfsmatig agrarisch gebruik aantoonbaar is beëindigd;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;

- c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden waar bebouwing aanwezig is;
- e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
- f. bij de bestemmingswijziging een regeling wordt opgenomen dat de niet-agrarische nevenfuncties als bedoeld in artikel 3.5.1, die op het moment van ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan rechtens aanwezig zijn, mogen worden voortgezet;
- g. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- h. de vervolgfunctie de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
- i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid;
- k. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;
- l. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- m. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein moet plaatsvinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeer gelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- n. het aantal woningen niet mag toenemen;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- p. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- q. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- r. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
- s. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

3.7.2 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos - Natuur', met dien verstande dat:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen nadat contractueel is vastgelegd dat de gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
- b. verwerving op vrijwillige basis dient te geschieden;
- c. de bestemmingswijziging milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.7.3 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van extra woningen in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik bedrijfsmatig is beëindigd;
- b. voor de sloop of sanering van ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mag één extra compensatiewoning worden gebouwd. Bij sloop van 2500 m² tot 4000 m² twee extra woningen. Bij sloop van 4000 m² of meer drie extra woningen;
- c. voor de woning gelden de bouwregels zoals bij de bestemming 'wonen';
- d. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats op het betreffende bouwvlak of aan de rand van de kern;
- e. monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle panden, die zijn vermeld in de lijst Monumenten en Cultuurhistorisch Waardevolle panden volgens bijlage 2 van de planregels, mogen niet worden gesloopt;
- f. de nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de wijziging mag de in Bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- h. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het gestelde onder g en h van dit lid;
- j. er geen onevenredige beperkingen optreden voor de bestaande bedrijfsvoeringen en de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- k. het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- l. het bouwen van de woning(en) mag alleen plaatsvinden op basis van een met de gemeente te sluiten overeenkomst en op grond van het door burgemeester en wethouders vastgestelde wijzigingsplan;
- m. indien niet aan het gestelde onder b van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits de oppervlakte van te slopen bebouwing op het betreffende agrarisch bouwperceel als genoemd onder b van dit lid, mits aanvrager aantoont dat wordt voorzien in de benodigde ondergrens voor te slopen bebouwing door elders in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing dat reeds is gesloopt en waarvoor de Ruimte voor Ruimteregeling of een andere saneringsregeling niet is toegepast;
- n. indien niet aan het gestelde onder d kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits de situering van de woning, mits aanvrager op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aantoont dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit als bedoeld in bijlage 1 van de planregels;
- o. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

3.7.4 *Uitbreiding van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden te vergroten met ten hoogste 0,5 ha, met inachtneming van het volgende:

- a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een economisch volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
- c. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de uitbreiding dient te passen binnen de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden welke voorzien wordt van de bestemming Groen;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder d en e wordt voldaan;
- g. een agrarisch bouwvlak mag in geen geval meer bedragen dan 2 ha;
- h. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- i. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein moet plaatsvinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- j. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 3 van de planregels;

alsmede:

- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**waterzuiveringsinstallatie**': uitsluitend een waterzuiveringsinstallatie;
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding '**verkoop punt motorbrandstoffen met lpg**': uitsluitend een verkoop punt voor motorbrandstoffen met lpg-verkoop;
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - paardenpraktijk**': uitsluitend een homeopathische paardenpraktijk voor ten hoogste 5 paarden;
 - e. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenbak**': een paardenbak;
 - f. ter plaatse van de functieaanduiding '**agrarisch loonbedrijf**': een agrarisch loonbedrijf;
 - g. ter plaatse van de functieaanduiding '**caravanstalling**': een caravanstalling;
 - h. ter plaatse van de functieaanduiding '**nutsvoorziening**': een nutsvoorziening;
 - i. ter plaatse van de functieaanduiding '**nutsbedrijf**': een nutsbedrijf;
 - j. ter plaatse van de functieaanduiding '**paardenhouderij**': een gebruiksgerichte paardenhouderij;
 - k. ter plaatse van de functieaanduiding '**opslag**': opslag, uitsluitend in pandig, van caravans, campers en boten;
 - l. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - telecommunicatie- en signaalapparaten fabrieken**': een fabriek in telecommunicatie en signaalapparaten;
 - m. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf**': een bouwbedrijf;
 - n. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - machinereparatiebedrijf**': een reparatiebedrijf in landbouwmachines;
 - o. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autoverhuurbedrijf**': een autoverhuurbedrijf;
 - p. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - waterwinning**': een bedrijf voor waterwinning;
 - q. ter plaatse van de functieaanduiding '**dierenasiel**': een dierenpension- en opvang voor huisdieren, al dan niet gecombineerd met een asiel, een vogelopvangcentrum en activiteiten gericht op natuur- en milieu-educatie;
 - r. ter plaatse van een functieaanduiding '**verkeer**': een voet- en fietspad;
- met de daarbij behorende:
- s. parkeervoorzieningen;
 - t. bij deze bestemming behorende tuinen, ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen, paardenbakken en nutsvoorzieningen;
 - u. technische installaties, luifels, overkappingen, reclametekens, licht-, vlaggen en andere masten.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' een maximum bebouwingspercentage is aangeduid;
- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bestaand**' het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid of verhoogd;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 7 en 9 m, tenzij met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' of met de maatvoeringsaanduiding '**maximale bouwhoogte**' op de verbeelding anders is aangegeven;
- e. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**'.

4.2.2 Bedrijfswoning

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, tenzij met de functieaanduiding '**bedrijfswoning**' op de verbeelding anders is aangegeven;
- b. de maatvoering van de bedrijfswoningen zijn op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' aangegeven;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. in afwijking van het gestelde onder c van dit lid geldt de maximale inhoudsmaat van 600 m³ niet voor woningen opgenomen in bijlage 2 van de planregels opgenomen Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden. Bij deze woningen mag de gehele aangebouwde deel in gebruik genomen worden voor wonen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

4.2.4 Andere bouwwerken

- a. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 x 40 m;

2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
 3. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing	achter de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing
perceelafscheidings	1 m	3 m
technische installaties	niet toegestaan	5 m
licht-, vlaggen- en andere masten	8 m	10 m
overig, waaronder luifel tankstation	3 m	5 m

- c. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding geluidswal**' mag een geluidswal worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten inhoudsmaat bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c om een grotere inhoudsmaat van de bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt niet worden toegepast voor woningen opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden;
- c. de vergroting van de woning dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

4.4 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting - 1**' overeenkomstig de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - paardenpraktijk**' is alleen toelaatbaar indien de op het terrein bestaande aanwezige bebouwing is gesloopt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gronden ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bevi**';
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte van maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan met een maximum van 400 m²;

- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- g. Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting 2**' overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf' is uitsluitend toelaatbaar indien de grond wordt ingericht conform het bepaalde in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 6 en aldus in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- c. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Bedrijf' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het bedrijfsmatig gebruik aantoonbaar is beëindigd;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden waar bebouwing aanwezig is;
- e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
- f. bij de bestemmingswijziging een regeling wordt opgenomen dat de niet-agrarische nevenfuncties als bedoeld in artikel 4.5.1, die op het moment van ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan reeds aanwezig zijn, mogen worden voortgezet;
- g. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- h. de vervolgfunctie de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
- i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid;
- k. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;

- l. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- m. het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- n. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- p. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- q. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- r. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
- s. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

Artikel 5 Bos - Bostuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Bostuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- c. bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**parkeerterrein**': parkeerterrein.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken**': bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, zoals schuurtjes voor berging van tuingereedschappen, prieeltjes en plantenkasjes, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemde grond mag niet gelegen zijn tussen de weg en de voorgevel bouwgrens;
- b. het totale oppervlak van de gebouwtjes per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 6 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos - Bostuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m en het egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het winnen van bosstrooisel of mos;
- d. het verwijderen van bodemvegetatie;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van opgaand houtgewas, een en ander voor zover de Boswet niet van toepassing is;
- f. het beplanten van de gronden met bomen of struiken.

5.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

5.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 5.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Bos - Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- b. bos ten behoeve van houtproductie en natuurwaarden;
- c. watergangen, sloten en andere waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik met daarbij behoren de voorzieningen zoals fiets- en wandelpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen, mits de ter plaatse voorkomende natuurwaarden niet wezenlijk worden verstoord;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van natuur - zandverstuiving**': een open terrein met zandverstuiving;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bos - bosschuur**': een bosschuur;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding '**opslag**': opslag ten behoeve van het onderhoud van de bestemming 'Bos - Natuur';
- h. ter plaatse van de functieaanduiding '**ecologische verbindingszone**': een ecologische verbindingszone met een ecoduct;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding '**bomenteelt**': bomenteelt;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van cultuur en ontspanning – expositieruimte**': expositieruimte;

met de daarbij behorende:

- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen en ontsluitingsverhardingen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen.

6.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. op de gronden zijn wildrasters toegestaan en mogen terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken**': bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- d. in afwijking van het gestelde onder a van dit lid is ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bos- bosschuur**': een bosschuur toegestaan met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2. ten behoeve van het bouwen van wildrasters en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 3 m, mits de natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarden niet worden aan getast, hetgeen aanvrager aan de hand van een advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient aan te tonen.

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

6.4.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos - Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- i. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparaten met een grotere hoogte of diepte dan 0,75 m;
- k. het vellen of rooien van bomen en hagen, met dien verstande, dat geen vergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande bodemgebruik;
- l. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden, die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig beplant zijn;
- m. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of aanleggen van waterpartijen, waterlopen, sloten en andere wateren.

6.4.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 6.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;

- b. het gebruik als opslag mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als aangegeven door middel van de maatvoeringsaanduiding '**maximum oppervlakte**'.

Artikel 7 Cultuur en Ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**theater**'; een openluchttheater;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**museum**'; een museum dat in verband staat met de paardenhouderij - paardenkamp en daaraan verwante, bedrijfsmatige, culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de paardenhouderij - paardenkamp;
- c. ondersteunende voorzieningen en activiteiten zoals dienstgebouwen en horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**museum**' gelden de volgende bouwregels:
 1. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – rijksmonument**': de instandhouding en bescherming van een rijksmonument;
 2. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 7 en 9 m, tenzij met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' op de verbeelding anders is aangegeven;
 3. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**': een bedrijfswoning is niet toegestaan;
 4. het bouwvlak mag worden bebouwd met in achtneming van het op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' aangegeven bebouwingspercentage;
 5. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de locatie van de bebouwing binnen het bouwvlak ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument.
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**theater**' gelden de volgende bouwregels:
 1. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag worden bebouwd met in achtneming van het op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' aangegeven bebouwingspercentage;
 3. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**': is een bedrijfswoning niet toegestaan;
 4. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
de overkapping ten behoeve van het openluchttheater	-	8 m
overige gebouwen en overkappingen	3 m	5 m

7.2.2 *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van verlichtingsmasten en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca is toegestaan tot een vloeroppervlakte van maximaal 150 m²;
- b. bezoekers mogen niet op de gronden met de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' parkeren.

Artikel 8 Cultuur en Ontspanning - De Paltz

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning - De Paltz' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele activiteiten zoals het houden van exposities, kleinschalige concerten en seminars;
- b. horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en kantoren;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – penthouse**': een penthouse op de bovenste verdieping;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van cultuur en ontspanning - concertgebouw**': een concertgebouw;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**wonen**': een vrijstaande woning;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding '**natuur- en landschapswaarden**': het behoud en herstel van de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden.

met de daarbij behorende:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
- i. overige voorzieningen zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken.

8.2 Bouwregels

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

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – rijksmonument**': de instandhouding en bescherming van een rijksmonument.

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. voor de maatvoering van de gebouwen geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' aangegeven maten.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van gebouwen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan maximaal 100 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

8.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel van de gebouwen	achter de voorgevel van de gebouwen
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 m	8 m
speelvoorzieningen	1 m	3 m
luifels en pergola's	niet toegestaan	3,5 m
perceelsafscheidingsen en overige andere bouwwerken	1 m	2 m

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. voor het parkeren dient voldaan te worden aan voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm,

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - foeragehandel**'; grootschalige detailhandel in diervoeders, foerage, tuingrond en meststoffen, volumineuze dierbenodigdheden, accessoires en veterinaire dienstverlening;
 - b. ter plaatse van de functieaanduiding '**tuincentrum**': een tuincentrum met een ondergeschikte horecavoorziening als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - c. behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, en gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels;
- met de daarbij behorende:
- d. parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en bedrijfsterreinen;
 - f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
- c. voor bedrijfsgebouwen geldt de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen van ten hoogste 7 en 9 m, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' anders is aangegeven.

9.2.2 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning**' mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding '**maximum aantal bedrijfswoningen**' op de verbeelding anders is aangegeven;
- b. voor de maatvoering van de bedrijfswoningen gelden de maten die met de maatvoeringaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' op de verbeelding zijn aangegeven;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

9.2.4 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning	achter de voorgevel bedrijfswoning
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 m	8 m
speelvoorzieningen	1 m	3 m
luifels en pergola's	niet toegestaan	3,5 m
perceelsafscheidingsen en overige andere bouwwerken	1 m	2 m

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 kelder voor opslag

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - foeragehandel**' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van een kelder ten behoeve van de opslag, mits wordt aangetoond dat de opslag voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, de verkoopvloeroppervlakte op maaiveldniveau niet wordt vergroot en de kelder wordt gerealiseerd onder een bestaand gebouw.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- ten behoeve van de veterinaire dienstverlening voor kleine huisdieren mag maximaal 25 m² netto vloeroppervlakte van een bestaand gebouw gebruikt worden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Detailhandel' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van de detailhandel- vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het bedrijfsmatig gebruik aantoonbaar is beëindigd;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b van dit lid geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden waar bebouwing aanwezig is;
- e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
- f. bij de bestemmingswijziging een regeling wordt opgenomen dat de niet-agrarische nevenfuncties als bedoeld in artikel 9.5.1, die op het moment van ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan reeds aanwezig zijn, mogen worden voortgezet;
- g. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- h. de vervolgfunctie de in Bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
- i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid;
- k. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;
- l. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- m. het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- n. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- p. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- q. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- r. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
- s. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

Artikel 10

Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf;
 - b. wonen;
- met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en bedrijfsterreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bestaand**' het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid of verhoogd;
- c. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- d. het horecabedrijf mag uitsluitend op de beganegrond gevestigd zijn;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

10.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning	achter de voorgevel bedrijfswoning
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 m	8 m
speelvoorzieningen	1 m	3 m
luifels en pergola's	niet toegestaan	3,5 m
uitstalkasten en ander winkelstraatmeubilair	2,5 m	2,5 m
perceelsafscheidingsen en overige andere bouwwerken	1 m	2 m

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar groen;

met de daarbij behorende:

- b. speelvoorzieningen, verblijfsgebied en geluidswerende voorzieningen;
- c. overige voorzieningen, zoals watergangen en waterpartijen, waterbergingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen, alsmede voet- en fietspaden, ontsluitingsverhardingen, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, open terreinen en landschappelijke beplantingen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd volgens de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk:	bouwhoogte:
voorzieningen ten behoeve van de openbare veiligheid	18 m
openbare verlichting	10 m
geluidswerende voorzieningen	3 m
speelvoorzieningen	5 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 12

Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; met de daarbij behorende;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en bedrijfsterreinen;
- d. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bestaand**' het bestaande oppervlak en de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid of verhoogd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 7 en 9 m, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' en maatvoeringsaanduiding '**maximale bouwhoogte**' anders is aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten**': de instandhouding en bescherming van een gemeentelijke monument.

12.2.2 Bedrijfswoning

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, tenzij met de functieaanduiding '**bedrijfswoning**' anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning**' mag maximaal één bedrijfswoning als bovenwoning worden gebouwd.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

12.2.4 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning	achter de voorgevel bedrijfswoning
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 m	8 m
speelvoorzieningen	1 m	3 m
luifels en pergola's	niet toegestaan	3,5 m
perceelsafscheidings en overige andere bouwwerken	1 m	2 m

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- uitsluitend horeca-activiteiten zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage 5;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.3, sub a om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 12.3, sub a genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 12.3 genoemd.

Artikel 13

Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf – bedrijfshal**': een bedrijfshal;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en bedrijfsterreinen;
- e. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – bestaand**' het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en bouwhoogte niet worden verhoogd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 7 en 9 m, tenzij met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – rijksmonument**': de instandhouding en bescherming van een rijksmonument.

13.2.2 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning**' mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

13.2.3 bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

13.2.4 Andere bouwregels

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning	achter de voorgevel bedrijfswoning
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 m	8 m
speelvoorzieningen	1 m	3 m
luifels en pergola's	niet toegestaan	3,5 m
uitstalkasten en ander winkelstraatmeubilair	2,5 m	2,5 m
perceelsafscheidingsen en overige andere bouwwerken	1 m	2 m

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 14

Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorgvoorziening met maximaal 20 wooneenheden, inclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimtes en een wooneenheid voor de beheerder, alsmede voorzieningen op het gebied van verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg;
 - b. ter plaatse van de functieaanduiding '**dierenasiel**': een dierenasiel, al dan niet gecombineerd met pension- en opvang voor huisdieren, een vogelopvangcentrum en activiteiten gericht op natuur- en milieu-educatie;
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding '**zorgboerderij**': een zorgboerderij;
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van recreatie-groepskamperen**': een scoutingterrein met clubhuis en gebruik voor groepskamperen;
 - e. behoud en herstel alsmede instandhouding van de aldaar voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels;
 - f. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;
- met de daarbij behorende:
- g. parkeervoorzieningen;
 - h. bij deze bestemming behorende tuinen, ontsluitingsverhardingen, erven en bedrijfsterreinen, groenvoorzieningen, paardenbakken, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen, zoals speel- en sportvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
- c. voor de maatvoering van de gebouwen geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' en of met de maatvoeringsaanduiding '**maximale bouwhoogte**' aangegeven maten;
- d. in afwijking van het gestelde onder c van dit lid, mag de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**dierenasiel**' niet meer bedragen dan 3 m;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten**': de instandhouding en bescherming van een gemeentelijke monument.

14.2.2 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding '**bedrijfswoning**' mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. voor de maatvoering van de bedrijfswoningen gelden de maten die met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' op de verbeelding zijn aangegeven;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven;

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

14.2.4 Andere bouwwerken

- De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	bouwhoogte
perceelafscheidings	3 m
speel- en sportvoorzieningen	3 m
technische installaties	5 m

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

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

14.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;

- e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. omzetten van grasland naar bouwland.

14.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 14.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

14.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Maatschappelijk' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van het bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het bedrijfsmatig gebruik aantoonbaar is beëindigd;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b van dit lid geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden waar bebouwing aanwezig is;
- e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
- f. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- g. de vervolgfunctie de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
- h. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid;
- j. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;

- k. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- l. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein moet plaatsvinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- m. het aantal woningen niet mag toenemen;
- n. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- o. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- p. Bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan;
- q. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
- r. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

Artikel 15

Maatschappelijk - Detentiecentrum

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het dwangverblijf van mensen, waaronder cellencomplexen, dienstgebouwen, administratiegebouwen en gerechtsgebouwen;
- b. bijbehorende voorzieningen, waaronder portiergebouwen, technische gebouwen, bergingen en stallingen;
- c. andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming, zoals stellages voor beveiliging en uitkijkposten, muren, antennemasten en lichtmasten;

met de daarbij behorende:

- d. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterretentie;
- e. landschappelijke beplanting.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m.

15.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	bouwhoogte
vrijstaande antennemasten en lichtmasten	15 m
stellages voor beveiliging en uitkijkposten	12 m
muren	6 m
perceelafscheidings	3 m

15.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. parkeren dient op eigen terrein en bereikbaar vanaf de openbare weg plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 16

Maatschappelijk - Militair oefenterrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Militair oefenterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oefenterrein ten behoeve van defensiedoeleinden;
 - b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurgebieden en de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden daarvan;
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding '**nutsvoorziening**': een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening;
 - d. wegen met ten hoogste twee rijstroken of rijbanen en andere infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestonden op het tijdstip van de vaststelling van het plan;
- met daarbij behorende:
- e. groenvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers.

16.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. op de gronden ter plaatse van de functieaanduiding '**nutsvoorziening**' geldt voor de maatvoering de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' aangegeven maten;
- c. op de overige gronden zijn wildrasten toegestaan en mogen terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 3 m worden gebouwd.

16.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van 5 m, mits de natuur-, landschap-, en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast hetgeen aanvrager aan de hand van een advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient aan te tonen.

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

16.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - militair oefenterrein' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;

- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- i. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparaten met een grotere hoogte of diepte dan 0,75 m;
- k. het vellen of rooien van bomen en hagen, met dien verstande, dat geen vergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande bodemgebruik;
- l. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden, die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig beplant zijn;
- m. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of aanleggen van waterpartijen, waterlopen, sloten en andere wateren.

16.4.2 Uitzondering zonder omgevingsvergunning

Het verbod van lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

16.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 16.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 17

Maatschappelijk - Militaire zaken

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. defensiedoeleinden met daarbij behorende bebouwing;
 - b. opslagterreinen;
 - c. het behoud en herstel en/of de ontwikkeling van de aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden;
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding '**kazerne**': een kazerne;
 - e. ter plaatse van de functieaanduiding '**sportveld**': een sportveld;
- met de daarbij behorende:
- f. parkeervoorzieningen en ontsluitingsverhardingen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. ter plaatse van de functieaanduidingen '**kazerne**' en '**sportveld**' mag de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 8 m bedragen;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten**': de instandhouding en bescherming van een gemeentelijke monument.

17.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	bouwhoogte
masten en palen	45 m
overige bouwwerken	12 m
perceelafscheidings	5 m

17.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 18

Natuur - Soesterveen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Soesterveen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat voor de ontwikkeling van de bestemming 'Natuur - Soesterveen' wordt uitgegaan van het in bijlage 7 van deze regels deel uitmakende behorende rapport 'Ecologisch herstel Soesterveen';
- b. sloten, poelen, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van natuur - wandelpad**': tevens een wandelpad;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**': een houtwal;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**bomenteelt**': een bomenteelt;
- f. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensief dagrecreatief medegebruik met de daarbij behorende voorzieningen zoals picknickplaatsen, rust-, uitzicht- en informatiepunten en educatief medegebruik;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen.

18.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. op de gronden zijn wildrasten toegestaan en mogen terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1 m worden gebouwd.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur - Soesterveen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparaten met een grotere hoogte of diepte dan 0,75 m;
- e. het vellen of rooien van bomen en hagen, met dien verstande, dat geen vergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande bodemgebruik;
- f. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden, die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig beplant zijn;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of aanleggen van waterpartijen, waterlopen, sloten en andere wateren.

18.4 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 18.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

18.5 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 18.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatie, waaronder begrepen dagcampings, picknickplaatsen, speel- en ligweiden in bos- en natuur met de daarbij behorende voorzieningen zoals kiosken en toiletgebouwen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**volkstuin**': tevens een volkstuintencomplex met daarbij behorende gebouwen, paden, verhardingen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, voet-, fiets- en ruiterspaden, nutsvoorzieningen, water- en toegangswegen.

19.2 Bouwregels

- a. ter plaatse van de gronden zonder aanduiding gelden de volgende bouwregels:
 1. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' is aangegeven;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 7 m;
 4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**volkstuin**' gelden de volgende bouwregels:
 1. per volkstuin is ten hoogste één gebouwtje toegestaan met een oppervlak van niet meer dan 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 20

Recreatie - Grote Melmweg 35

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie- Grote Melmweg 35' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van recreatie - bedrijfshaven**': een bedrijfshaven ten behoeve van het organiseren van vaartochten voor maximaal 2 boten;
- b. één bedrijfswoning;
met daarbij behorende:
 - c. parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
 - f. overige voorzieningen zoals aanlegsteigers, beschoeiingen, watergangen, waterpartijen en groenvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 281 m² dan wel niet meer dan ten tijde van de ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' op de verbeelding is aangegeven;
- d. in afwijking van sub b van dit lid, mag de goothoogte op ondergeschikte delen maximaal 4,10 meter bedragen. Deze verhoging tot maximaal 4,10 meter mag op maximaal 25% van de gevellengte van de langste zijde van het bedrijfsgebouw worden toegepast.

20.2.2 Bedrijfswoning

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' op de verbeelding is aangegeven.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 64 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- c. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

20.2.4 *Andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	voor de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing	achter de voorgevel bedrijfswoning/bebouwing
perceelafschelingen	1 m	2 m

20.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm waarbij het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers niet meer mag bedragen dan 10.

Artikel 21

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Albertsdorp

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zomer- en recreatiewoningen;
- b. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergkelders, kantines en paviljoens;
- c. één bedrijfswoning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

21.2 Bouwregels

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

- a. het aantal zomer- en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 31;
- b. de inhoud van een zomer- of recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 320 m³;
- c. het bebouwd oppervlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen en de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 5% van het bestemmingsvlak;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, onverminderd het bepaalde onder d, niet meer bedragen dan 600 m³;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 7 m;
- h. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer dan 250 m² bedragen.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 22

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Boslust

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zomer- en recreatiewoningen;
- b. jaarstandplaatsen;
- c. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans;
- d. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten;
- e. één bedrijfswoning;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

22.2 Bouwregels

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

- a. het aantal zomer- en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 28;
- b. de inhoud van een zomer- of recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 225 m³;
- c. het bebouwd oppervlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen en de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, onverminderd het bepaalde onder d, niet meer bedragen dan 600 m³;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 3 m.

22.3 Specifieke gebruiksregels

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 23

Recreatie - Verblijfsrecreatie - De Birk

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans;
- b. seizoenstandplaatsen;
- c. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten;
- d. een zwembad;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen. met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

23.2 Bouwregels

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

- a. het bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan 3% van het bestemmingsvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. het oppervlak van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m².

23.3 Specifieke gebruiksregels

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 24

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eekhoornnest

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie, met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en berguimten;
- b. horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
- c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- d. de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en voet- en fietspaden;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**cultuur en ontspanning**': fitnessruimte en muziekstudio;

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 24.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder begrepen bedrijfswoningen, receptiegebouw en boomhutten;
- b. bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals een zwembad, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

24.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 24.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. de gezamenlijke hoeveelheid voor verblijfsrecreatie bestemde gebouwen mag niet meer dan 71 bedragen;
- b. de inhoud van een recreatiebungalow mag niet meer dan 320 m³ bedragen;
- c. de maximaal toegestane bouwhoogte van een recreatiebungalow is 8 m;
- d. tenzij geschakeld, dient de afstand tussen recreatiebungalows onderling ten minste 5 m te bedragen;
- e. de voorgevel van een geschakelde recreatiebungalow dient minstens 1,5 m naar voren of naar achteren te liggen ten opzichte van de voorgevel van de recreatiebungalow waarmee deze geschakeld is;
- f. per recreatiebungalow mag ten hoogste 1 berging worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- g. per stacaravan mag ten hoogste 1 vrijstaande berging worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- h. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 2 bedragen;
- i. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- k. de oppervlakte van overige gebouwen zoals sanitaire voorzieningen en een receptiegebouw mag niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het perceel bedragen;
- l. de goothoogte en bouwhoogte van overige gebouwen zoals sanitaire voorzieningen en een receptiegebouw mag niet meer dan 8 m bedragen;

- m. de bouwhoogte van boomhutten is maximaal 3 m en wordt in afwijking van hetgeen in artikel 2 bepaald, gemeten vanaf de bovenzijde van de vloer tot aan het hoogste punt van de boomhut;
- n. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer dan 250 m² bedragen;
- o. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	8 m
speelvoorzieningen	5 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

24.3 Specifieke gebruiksregels

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 25

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Eerste Aanleg

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zomer- en recreatiewoningen;
- b. jaarstandplaatsen;
- c. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans;
- d. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten;
- e. twee bedrijfswoningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

25.2 Bouwregels

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

- a. het aantal zomer- en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 30;
- b. het bebouwd oppervlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen en de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 350 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag, onverminderd het bepaalde onder d, niet meer bedragen dan 600 m³;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 3 m.

25.3 Specifieke gebruiksregel

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 26

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Het Bossch

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie, met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en berguimten;
- b. horeca in de categorie 1 en 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
- c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- d. de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, kleinschalige kinderopvang, sanitaire voorzieningen, speelvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen waaronder houden van hobbypaarden, wegen en voet- en fietspaden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 26.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder begrepen ten hoogste twee bedrijfswoningen waarvan één met receptie, boomhutten en trekkershutten;
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals een zwembad, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

26.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 26.1 gelden de volgende eisen:

- a. de gezamenlijke hoeveelheid voor verblijfsrecreatie bestemde gebouwen mag niet meer dan 70 bedragen;
- b. het aantal trekkershutten mag niet meer dan 2 bedragen;
- c. het aantal passantenplaatsen mag niet meer dan 15 bedragen;
- d. de inhoud van een recreatiebungalow mag niet meer dan 320 m³ bedragen;
- e. de maximaal toegestane bouwhoogte van een recreatiebungalow is 8 m;
- f. een recreatiebungalow is of vrijstaand of geschakeld;
- g. tenzij geschakeld, dient de afstand tussen recreatiebungalows onderling ten minste 5 m te bedragen;
- h. de voorgevel van een geschakelde recreatiebungalow dient minstens 1,5 m naar voren of naar achteren te liggen ten opzichte van de voorgevel van de recreatiebungalow waarmee deze geschakeld is;
- i. per recreatiebungalow mag ten hoogste 1 berging worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- j. per stacaravan mag ten hoogste 1 vrijstaande berging worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 7 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- k. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- l. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- m. de oppervlakte van overige gebouwen zoals sanitaire voorzieningen en een receptiegebouw mag niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het perceel bedragen;

- n. de goothoogte en bouwhoogte van overige gebouwen zoals sanitaire voorzieningen en een receptiegebouw mag niet meer dan 8 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van boomhutten is maximaal 3 m en wordt in afwijking van hetgeen in artikel 2 is bepaald, gemeten vanaf de bovenzijde van de vloer tot aan het hoogste punt van de boomhut;
- p. boomhutten bestaan uit maximaal één laag en hebben een maximale vloeroppervlakte van 50 m²;
- q. kapschuur ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen tot een oppervlakte van 75 m² en een hoogte van 8 m;
- r. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer dan 250 m² bedragen;
- s. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	8 m
speelvoorzieningen	5 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

26.3 Specifieke gebruiksregels

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 27

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Jachthuis

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zomer- en recreatiewoningen;
- b. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen, bergruimten, kantines en paviljoens;
- c. één bedrijfswoning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

27.2 Bouwregels

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

- a. het aantal zomer- en recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 31;
- b. de inhoud van een zomer- of recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 320 m³;
- c. het bebouwd oppervlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen en de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 5% van het bestemmingsvlak;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, onverminderd het bepaalde onder d, niet meer bedragen dan 600 m³;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 7 m;
- h. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer dan 250 m² bedragen.

27.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 28

Recreatie - Verblijfsrecreatie - Monnickenbosch

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zomer- of recreatiewoningen;
- b. een kampeerterrein voor tenten en toercaravans;
- c. seizoenstandplaatsen en jaarstandplaatsen;
- d. met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en bergruimten;
- e. één bedrijfswoning;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

28.2 Bouwregels

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

- a. het aantal zomer- of recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 5;
- b. de inhoud van een zomer- of recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 225 m³;
- c. het bebouwd oppervlak, exclusief zomer- en recreatiewoningen en de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, onverminderd het bepaalde onder d, niet meer bedragen dan 600 m³;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van een bij een bedrijfswoning bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

28.3 Specifieke gebruiksregels

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 29

Sport

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**sportveld**': sportvelden voor buitensporten met bijbehorende voorzieningen zoals toilet- en kleedruimten en opslagruimten;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf**': zijn het clubhuis en sportterrein tevens bestemd voor een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang met aan sport gerelateerde creatieve en maatschappelijke activiteiten;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**manege**': een manege;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**golfbaan**': een golfbaan;
met de daarbij behorende:
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. kantinefaciliteiten;
 - g. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en terreinen;
 - h. overige voorzieningen, zoals groen, water en speel- en sportvoorzieningen.

29.2 Bouwregels

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

29.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de functieaanduiding '**sportveld**' gelden de volgende bouwregels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
 3. in afwijking van het gestelde onder 29.2.1 onder b mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - opblaashal**' elk jaar voor de periode vanaf oktober tot en met maart een opblaashal worden gebouwd met een bouwhoogte van 9 m;
 4. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
 5. de hoogte van andere bouwwerken, mag ten hoogste bedragen:
 - 18 m voor lichtmasten;
 - 6 m voor de overige palen en masten;
 - 3 m voor overige andere bouwwerken.
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**manege**' gelden de volgende bouwregels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;
 3. de goot- en bouwhoogten van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan 5 en 9 m;
 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m en elders niet meer dan 3 m.
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**golfbaan**' gelden de volgende bouwregels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' anders is aangegeven;

3. voor de maatvoering van de gebouwen geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' aangegeven maten;
4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m en elders niet meer dan 3 m.

29.2.2 *Bedrijfswoning*

- a. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijfswoning**' is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³ en met inachtneming van de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' aangegeven maten.

29.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 100 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 m	5 m
overkappingen	3 m	3 m

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

29.2.4 *Andere bouwwerken*

- a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen, mestplaten en paardenbakken zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	bouwhoogte
perceelafscheidings	3 m
speel- en sportvoorzieningen	3 m
technische installaties	5 m

29.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 30

Tuin

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelsootsluitingen en parkeervoorzieningen.

30.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken**' een bestaand bijbehorend bouwwerk.

30.2.1 Erkers en ingangspartijen

- a. Uitbouwen, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
 2. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
 3. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
 4. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
 5. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 30.2.2.

30.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidings	1 meter	2 meter
overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

- b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
 1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
 2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 31

Verkeer

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding '**ecologische verbindingszone**': kunstwerken ten behoeve van een ecoduct;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. bermen en overige verhardingen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen, stuwen, dammen en/of duikers;
- i. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

31.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerk:	bouwhoogte
licht-, vlaggen- en andere masten	10 m
geluidswerende voorzieningen	5 m
speelvoorzieningen	5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	8 m

- b. in afwijking op het gestelde onder a van dit lid mag ter plaatse van de functieaanduiding '**ecologische verbindingszone**' een ecoduct worden gebouwd, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
 1. de breedte van het ecoduct mag niet meer dan 70 m bedragen;
 2. de hoogte van het ecoduct mag niet meer dan 8 m bedragen;
 3. de hoogte van overige andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 32 Verkeer - Spoorweg

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. openbaarvervoer voorzieningen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**ecologische verbindingszone**': kunstwerken ten behoeve van een ecoduct;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**kantoor**': een kantoor;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**horeca**': een horecabedrijf op de beganegrond; met de daarbij behorende:
- f. voorzieningen zoals stations, perrons, spoorwegovergangen en -onderdoorgangen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. kunstwerken en oeververbindingen;
- k. straatmeubilair;
- l. ecologische verbindingszone.

32.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' anders is aangegeven;
- c. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument**';
- d. andere bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	bouwhoogte
licht-, vlaggen- en andere masten	10 m
geluidswerende voorzieningen	5 m
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 m

- f. in afwijking van het gestelde onder a van dit lid mag ter plaatse van de functieaanduiding '**ecologische verbindingszone**' een ecoduct worden gebouwd, waarvan de volgende bouwregels gelden:
 1. de breedte van het ecoduct mag niet meer bedragen dan 70 m;
 2. de hoogte van het ecoduct mag niet meer bedragen dan 10 m;
 3. de hoogte van overige andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

32.3 Specifieke gebruiksregel

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheden conform de gemeentelijke parkeernorm.

Artikel 33 Water

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. vaarwegen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van recreatie - bedrijfshaven**': een bedrijfshaven;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van natuurvriendelijke oevers en taluds;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. waterstaatkundige kunstwerken, zoals duikers, bruggen en steigers.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 m.

Artikel 34

Wonen

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
alsmede voor:
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding '**recreatiewoning**': een recreatiewoning;
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding '**kantoor**': een kantoor als ondergeschikte functie bij de woning;
 - e. ter plaatse van de functieaanduiding '**hovenier**': een kleinschalig hoveniersbedrijf als ondergeschikte functie bij de woning;
 - f. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht**': persoonsgebonden overgangsrecht;
 - g. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - wijnhandel**': een wijnhandel;
 - h. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - paardengebitsverzorging**': een praktijk voor paardengebitsverzorging met paardenstalling voor maximaal 5 paarden;
 - i. ter plaatse van de functieaanduiding '**paardenhouderij**': een gebruiksgerichte paardenhouderij;
 - j. ter plaatse van de functieaanduiding '**opslag**': opslag uitsluitend inpandig voor caravans en boten als nevenactiviteit;
 - k. ter plaatse van de functieaanduiding '**praktijkruimte**': tevens een praktijkruimte aan huis;
 - l. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige noodwoning**': uitsluitend een voormalige noodwoning;
 - m. ter plaatse van de functieaanduiding '**zwembad**': een zwembad;
 - n. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van kantoor - conferentieruimte**': het beganegrond gedeelte van de woning ingericht mag worden voor het houden van conferenties, vergaderingen en workshops etc.
met de daarbij behorende:
 - o. parkeervoorzieningen;
 - p. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
 - q. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
 - r. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

34.2 Bouwregels

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

34.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen vrijstaande eengezinshuizen betreffen;
- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding '**aaneengebouwd**' woningen aaneengebouwd;
- d. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding ' **twee-aaneen**' woningen uitsluitend twee-aaneen te worden gebouwd;
- e. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' en de maatvoeringsaanduiding '**maximale bouwhoogte**' aangegeven maten;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden - 1**' geldt voor een woning met uitbouwen een maximale inhoud van 1.400 m³;
- g. de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**';
- h. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**';
- i. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 m bedragen, tenzij op de verbeelding met het bouwvlak anders is aangegeven.

34.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak wonen gebouwd dienen te worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) mag niet meer bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m² met dien verstande dat een maximum van 150 m² is toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bijbehorende bouwwerken**';
- c. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, zijn ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden - 2**' bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 600 m² in de vorm van de bestaande appelschuur van 410 m² en annex een paardenstal/paardenhouderij van 190 m²;
- d. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, is ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - extra bouwmogelijkheden 4**' een botenloods toegestaan met een groter oppervlak dan onder b is opgenomen, waarbij uitsluitend de bestaande maten zijn toegestaan;
- e. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid, mag ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bestaand**' het bestaande oppervlak en goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet worden uitgebreid of verhoogd;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- g. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 gr. met de horizon omhooglopen;
- h. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximale goothoogte**' geldt de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- i. in afwijking van het gestelde onder b van dit lid gelden ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**' de volgende bouwregels:
 - 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 - 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 - 3. het gebruik als kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan;
 - 4. van het bepaalde onder 2 van dit lid kan eenmalig worden afgeweken indien alle bestaande bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 400 m².

34.2.3 Andere bouwwerken

- a. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 34.2.1 onder e teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 m, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;
- b. lid 34.2.2 onder f teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 6 m, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;
- c. lid 34.2.1 onder b voor het bouwen van een woning twee-aaneen, mits het bouwvlak en de goot- en bouwhoogten niet worden veranderd en de aanvrager kan aantonen dat de in Bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet wordt aangetast, hetgeen moet blijken uit een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur;
- d. lid 34.2. onder a om een grotere inhoudsmaat van een woning toe te staan, met inachtneming van het volgende:
 - 1. de woning moet op de verbeelding zijn aangegeven met de maatvoeringsaanduiding '**maximum volume**';
 - 2. de inhoud van de woning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
 - 3. de vergroting van de woning dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
 - 4. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.3.2 *Ten behoeve van woningsplitsing grote panden*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2.1, teneinde woningsplitsing in twee woningen toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de te splitsen woning, exclusief de bijbehorende bouwwerken, dient ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan minimaal 800 m³ te bedragen;
- b. de woningen na splitsing elk een inhoud van ten minste 400 m³ hebben;
- c. het aantal woningen na splitsing ten hoogste 2 bedraagt;
- d. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm en dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit;
- g. de aanvrager dient aan te geven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening door aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.3.3 *Ten behoeve van woningsplitsing monumenten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 34.2, teneinde bij hoofdgebouwen opgenomen in bijlage 2 van de planregels voorkomende Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden het aantal woningen te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast indien de vermeerdering of splitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van het hoofdgebouw;
- b. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw dient ten minste 800 m³ te bedragen;
- c. na splitsing mag het aantal wooneenheden maximaal 2 bedragen;
- d. het hoofdgebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – dient behouden te blijven;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernorm;
- h. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

34.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;

2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 4;
5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
6. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
7. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc;
8. Gebruik ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1**' overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toelaatbaar indien de vrijkomende grond ter plaatse van de binnenmanege wordt ingericht conform het bepaalde in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage 8 en aldus in stand wordt gehouden.

34.5 Afwijken van de gebruiksregels

34.5.1 Nevenfuncties bij burgerwoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het toestaan van de in de onderstaande tabel genoemde activiteiten bij burgerwoningen zonder de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing**', met inachtneming van het volgende;

- a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b van dit lid wordt voldaan;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden conform de gemeentelijke parkeernorm;
- f. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- g. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;
- h. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

recreatiewoning
kleinschalige horecagelegenheid
bed & breakfast

34.5.2 Nevenfuncties bij voormalige bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van nevenfuncties bij burgerwoningen voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing', met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden conform de gemeentelijke parkeernorm;
- h. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- i. per activiteit mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlakte in gebruik worden genomen ten behoeve van de nevenfunctie;
- j. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 300 m²;
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

34.5.3 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de leden 34.5.1 en 34.5.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in de leden 34.5.1 respectievelijk 34.5.2. De aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dit aan te tonen.

34.5.4 Zakelijke dienstverlening en kantoor

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het toestaan van de volgende nevenfuncties in de woning, aangeduid met de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - Biltseweg 33**':

- a. kantoor;
- b. zakelijke dienstverlening.

Voor de bepalingen waaronder deze afwijking kan worden verleend geldt het bepaalde in lid 34.5.2.

34.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'wonen' ten behoeve van de bouw van extra woningen te wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor gronden met de bestemming 'wonen' en waar de voormalige bedrijfsgebouwen zijn aangeduid met de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'**;
- b. voor de sloop of sanering van ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing mag één extra compensatiewoning worden gebouwd. Bij sloop van 2500 m² tot 4000 m² twee extra woningen. Bij sloop van 4000 m² of meer drie extra woningen;
- c. voor de woning gelden de bouwregels zoals benoemd in dit artikel voor de bestemming 'wonen';
- d. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- e. monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle panden, die zijn vermeld in de lijst Monumenten en Cultuurhistorisch Waardevolle panden volgens bijlage 2 van de planregels, mogen niet worden gesloopt;
- f. de nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de wijziging mag de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- h. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het gestelde onder g en h van dit lid;
- j. er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- k. indien niet aan het gestelde onder b van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits de oppervlakte van te slopen bebouwing op het betreffende agrarisch bouwperceel als genoemd onder b van dit lid, mits aanvrager aantoont dat wordt voorzien in de benodigde ondergrens voor te slopen bebouwing door elders in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen of door uit te gaan van agrarische bedrijfsbebouwing dat reeds is gesloopt en waarvoor de Ruimte voor Ruimteregeling of een andere saneringsregeling niet is toegepast;
- l. indien niet aan het gestelde onder d van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits de situering van de woning, mits aanvrager op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aantoont dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit als bedoeld in bijlage 1 van de planregels;
- m. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing met inrichtingsplan aan te tonen dat wordt voldaan aan het in lid bepaalde en dat de voorgestelde afwijking het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

Artikel 35

Wonen - Gestapeld

35.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
met de daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- d. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

35.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

35.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' mogen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

35.3 specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- b. hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
 - 2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 - 3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
 - 4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 4;
 - 5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - 6. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
 - 7. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

35.4 Afwijken van de gebruiksregel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.3 onder b. en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 3 is genoemd maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroep- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 36

Leiding - Hoogspanning

36.1 Bestemmingsomschrijving

36.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de figuur '**hartlijn leiding - hoogspanning**'.

36.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 36.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en), 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Leiding - Water', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2', 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde Ecologie' en/of 'Waarde Aardkundig - Monument' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 36.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevenschikt.

36.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 36.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 36.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- ten dienste van de hoogspanningsleiding(en) uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- ten dienste van de hoogspanningsleiding(en) uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 36.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a en b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

36.2.2 Beschermingszone

Binnen de op de verbeelding aangegeven zone van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning mag niet worden gebouwd.

36.2.3 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de gronden genoemd in lid 36.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) – met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels – uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

- a. de belangen van de hoogspanningsleiding(en) de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de hoogspanningsleiding(en) wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat of kan ontstaan;
- b. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.1.2 ten behoeve van de vestiging van personen binnen de in dat lid bedoelde veiligheidszone, indien en zover:

- a. op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen die zone gewenst of noodzakelijk is;
- b. burgemeester en wethouders, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht;
- c. de veiligheid van personen ter plaatse niet in het geding is of kan komen.

36.4 Specifieke gebruiksregels

36.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 36.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de aardgasleiding.

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

36.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

dubbelbestemming(en)	werken en werkzaamheden ¹⁾										
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Leiding - Hoogspanning	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
Verklaring: x = omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit o = niet-omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit											

¹⁾ werken en werkzaamheden:

- a. het aanleggen en/of verharderen van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

- b. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
- c. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepwoelen, diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietbeplanting;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;
- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

36.5.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 36.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
- b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
- c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
- d. het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
- e. het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld worden aangelegd.

36.5.3 *Toelaatbaarheid omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de hoogspanningsleiding(en) veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

36.5.4 *Advies omtrent de omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen, alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen, advies inwinnen bij de beheerder van de hoogspanningsleiding(en).

Artikel 37

Leiding - Hoogspanningsverbinding

37.1 Bestemmingsomschrijving

37.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

37.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 37.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en), 'Leiding - Hoogspanning', 'Leiding - Water', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2', 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde Ecologie' en/of 'Waarde Aardkundig - Monument' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 37.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevenschikt.

37.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 37.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 37.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ten dienste van de hoogspanningsverbinding(en) uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- b. ten dienste van de hoogspanningsverbinding(en) uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- c. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 37.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a en b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

37.2.2 Beschermingszone

Binnen de op de verbeelding aangegeven zone van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mag niet worden gebouwd.

37.2.3 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de gronden genoemd in lid 37.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) – met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels – uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

- a. de belangen van de gastransportleiding(en) de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de gastransportleiding(en) wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat of kan ontstaan;
- b. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.1.2 ten behoeve van de vestiging van personen binnen de in dat lid bedoelde veiligheidszone, indien en zover:

- a. op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen die zone gewenst of noodzakelijk is;
- b. burgemeester en wethouders, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding en deze een positief advies heeft uitgebracht;
- c. de veiligheid van personen ter plaatse niet in het geding is of kan komen.

37.4 Specifieke gebruiksregels

37.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 37.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de hoogspanningsverbinding.

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

37.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

dubbelbestemming(en)	werken en werkzaamheden ¹⁾										
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Leiding - Hoogspanningsverbinding	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
Verklaring: x = omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit o = niet-omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit											

¹⁾ werken en werkzaamheden:

- a. het aanleggen en/of verharderen van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

- b. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
- c. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepwoelen, diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietbeplanting;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;
- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

37.5.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 37.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
- b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
- c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
- d. het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
- e. het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld worden aangelegd.

37.5.3 *Toelaatbaarheid omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 37.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de hoogspanningsverbinding(en) veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

37.5.4 *Advies omtrent de omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen, alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen, advies inwinnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding(en).

Artikel 38

Leiding - Riool

38.1 Bestemmingsomschrijving

38.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (de aanleg van) een afvalwatertransportleiding, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool'.

38.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 38.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Hoogspanning', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', , 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2', 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde Ecologie' en/of 'Waarde Aardkundig - Monument' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 38.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschied.

38.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 38.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 38.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- ten dienste van de afvalwatertransportleiding uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- ten dienste van de afvalwatertransportleiding uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 38.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a en b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

38.2.2 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de gronden genoemd in lid 38.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) – met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels – uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

- de belangen van de afvalwatertransportleiding de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de afvalwatertransportleiding wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat;
- burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de afvalwatertransportleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.1.3 ten behoeve van de vestiging van personen binnen de in dat lid bedoelde veiligheidszone, indien en zover:

- op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen die zone gewenst of noodzakelijk is;
- burgemeester en wethouders, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht;
- de veiligheid van personen ter plaatse niet in het geding is of kan komen.

38.4 Specifieke gebruiksregels

38.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 38.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
- het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de afvalwatertransportleiding.

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

38.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

dubbelbestemming(en)	werken en werkzaamheden ¹⁾										
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Leiding - Riool	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
Verklaring: x = omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit o = niet-omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit											

¹⁾ werken en werkzaamheden:

- het aanleggen en/of verharderen van (kavel) wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
- het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met

uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;

- f. diepwoelen, diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietbeplanting;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;
- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

38.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 38.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
- b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
- c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
- d. het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
- e. het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld worden aangelegd.

38.5.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de afvalwatertransportleiding veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

38.5.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen advies inwinnen bij de beheerder van de afvalwatertransportleiding.

Artikel 39 Leiding - Water

39.1 Bestemmingsomschrijving

39.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een (ondergrondse) watertransportleiding, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - water'.

39.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 39.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Hoogspanning', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', , 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1', 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2', 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting', 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde Ecologie' en/of 'Waarde Aardkundig - Monument' is daarbij tevens het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) van toepassing. De hier genoemde bestemmingen en de bestemming genoemd in lid 39.1.1 zijn ten opzichte van elkaar nevengeschied.

39.1.3 Andere bestemmingen

Voor zover de in lid 39.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor (een) andere daar voorkomende bestemming(en), is daarbij het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en) secundair van toepassing.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 39.1 mogen bouwwerken ten behoeve van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ten dienste van de watertransportleiding uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd, met een grondoppervlakte van maximaal 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- b. ten dienste van de watertransportleiding uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- c. indien de betreffende gronden tevens zijn aangewezen voor (een) dubbelbestemming(en) genoemd in lid 39.1.2, burgemeester en wethouders voor de bouw van de bouwwerken genoemd in dit lid onder a en b uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen, indien tevens aan het bepaalde in de regels behorende bij die dubbelbestemming(en) is voldaan.

39.2.2 Samenvallende bestemmingen

Voor zover de gronden genoemd in lid 39.1.1 samenvallen met (een) andere daar voorkomende bestemming(en), mag ten behoeve van die andere bestemming(en) – met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels – uitsluitend worden gebouwd, indien en voor zover:

- a. de belangen van de watertransportleiding de betreffende bebouwing verdragen, door de bebouwing geen schade aan de watertransportleiding(en) wordt toegebracht en geen gevaar voor personen en goederen ontstaat of kan ontstaan;
- b. burgemeester en wethouders vóór het verlenen van de voor de betreffende bebouwing benodigde omgevingsvergunning, over dat bouwwerk dan wel die werkzaamheden schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de beheerder van de watertransportleiding en deze een positief advies heeft uitgebracht.

39.3 Specifieke gebruiksregels

39.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden/bouwwerken voor andere doeleinden dan de doeleinden genoemd in lid 39.2.1 dan wel voor andere doeleinden dan de doeleinden behorende bij de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van deze gronden op een wijze die schadelijk is voor de belangen van de watertransportleiding.

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

39.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven dubbelbestemming(en), de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

bestemming(en)	werken en werkzaamheden ¹										
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.
Leiding - Water	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
Verklaring: x = omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit o = niet-omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteit											

¹) werken en werkzaamheden:

- a. het aanleggen en/of verharderen van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
- c. het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepwoelen, diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietbeplanting;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud of graslandverbetering;

- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- k. het uitvoeren van heilwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

39.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 39.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
- b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
- c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers;
- d. het onderhoud en/of beheer van de aanwezige leidingen;
- e. het leggen van drainageleidingen, indien deze leidingen niet dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld worden aangelegd.

39.4.3 *Toelaatbaarheid omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 39.4.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft geen schade aan de watertransportleiding veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- b. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van (een) andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

39.4.4 *Advies omtrent omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen, alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen, advies inwinnen bij de beheerder van de watertransportleiding.

Artikel 40

Waarde – Aardkundig – Monument

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Aardkundig – Monument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en instandhouding van het aardkundige monument.

40.2 Bouwregels

- a. op deze gronden is het bouwen van nieuwe bouwwerken is niet toegestaan.

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

- a. het is verboden op de in artikel 40.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren: het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. een vergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk of 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;
- c. in de afweging als bedoeld in sub b wordt in ieder geval de bestemmingsomschrijving betrokken;
- d. geen vergunning als bedoeld in sub a is vereist voor: werken of werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer; werken of werkzaamheden die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

Artikel 41

Waarde - Archeologie - Hoge verwachting

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

41.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

41.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 41.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

41.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 41.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid.
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

41.3 Afwijken van de bouwregels

41.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 41.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

41.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

41.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

41.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

41.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 41.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 100 m² of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

41.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 41.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

41.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

41.4.5 Advies

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

41.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 42

Waarde - Archeologie - Lage verwachting

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

42.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

42.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

42.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 42.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

42.3 Afwijken van de bouwregels

42.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 42.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

42.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

42.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

42.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

42.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder lid 42.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

42.4.3 *Toetsingscriteria*

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 42.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

42.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

42.4.5 Advies

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

42.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 43

Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

43.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

43.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

43.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 43.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

43.3 Afwijken van de bouwregels

43.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 43.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

43.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

43.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

43.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

43.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder lid 43.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

43.4.3 *Toetsingscriteria*

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 43.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

43.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

43.4.5 Advies

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

43.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 44

Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een archeologisch rijksmonument en grafheuvels, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

44.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

44.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 44.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

44.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 44.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bestaande fundering wordt gebruikt.

44.3 Afwijken van de bouwregels

44.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 44.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

44.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

44.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

44.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen onder het bestaande maaiveld.

44.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 44.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- e. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

44.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 44.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

44.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

44.4.5 Advies

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

44.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 1' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 45

Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met hoge archeologische waarden die geen beschermde monumentenstatus hebben, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

45.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

45.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 45.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

45.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 45.2 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de waardevolle laag al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid.

45.3 Afwijken van de bouwregels

45.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 45.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

45.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

45.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

45.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

45.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder lid 45.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 50 m² of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de waardevolle laag al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

45.4.3 *Toetsingscriteria*

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 45.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

45.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende regels aan de aanlegvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

45.4.5 Advies

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

45.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 2' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 46 dorpsgezicht

Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

46.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

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

46.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, kavelsloten, greppels en andere wateren;
- b. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- c. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- d. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden.

46.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 46.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

46.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 46.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde dorpsgezicht en de gemeentelijke monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

46.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

46.4.1 *Verbod*

Het is verboden op gronden met de bestemming 'Waarden - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

46.4.2 *Uitzonderingen*

Het in 46.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden indien en voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

46.4.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 46.4.1 kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de betreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 47

Waarde - Ecologie

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

47.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 m.

47.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 47.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

47.4 Uitsluiting toepasselijkheid artikel 2.12 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Tijdelijke afwijking)

Voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 47.1, is de toepasselijkheid van artikel 2.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht uitgesloten.

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

47.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 47.5.2, is het verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

47.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 47.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
- c. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
- d. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- e. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 47.5.1, bij e, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

47.5.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 47.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden die voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 48

Waarde - Landschap

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en herstel van waardevolle en karakteristieke bomenlanen.

48.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

48.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- d. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. omzetten van grasland naar bouwland.

48.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 48.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

48.3.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 48.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in Bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit voor de zone Brikstraat niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

Artikel 49

Waterstaat - Waterbergingsgebied

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van overtollig regenwater, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

49.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op en onder de in lid 49.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

49.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 49.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming, mits daartegen uit hoofde van de waterberging geen bezwaren bestaan en het waterschap daar vooraf over is gehoord.

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

49.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- d. andere grondbewerkingen waardoor het waterbergend vermogen van de gronden wordt aangetast.

49.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 49.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

49.4.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

- a. De in lid 49.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterberging en het waterschap daar vooraf advies over heeft uitgebracht;
- b. De in lid 49.4.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien de belangen van de waterberging onevenredig worden aangetast en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden op te nemen in de vergunning, waarover het waterschap vooraf advies heeft uitgebracht.

Artikel 50

Waterstaat - Waterkering

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

50.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 50.1 genoemde bestemming uitsluitend andere bouwwerken, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

50.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 50.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 51 Antidubbelregel

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 52 Algemene bouwregels

52.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

52.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van de WABO is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van de WABO is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 59.1 in de regels van dit plan niet van toepassing;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
 1. artikel 3.7.1 onder c;
 2. artikel 4.6.1 onder c;
 3. artikel 14.5.1 onder c.

52.3 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. verticale bouwdiepte mag maximaal 3,3 m bedragen;
- b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 m uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

52.4 Ondergrondse parkeervoorzieningen

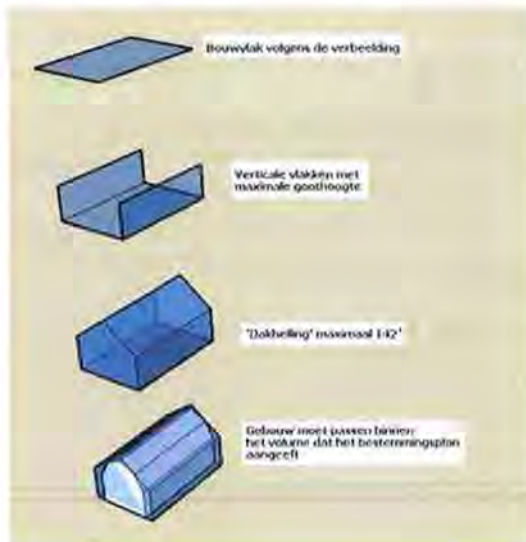
Parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak onder een gebouw wordt gerealiseerd.

52.5 Maximum goothoogte

Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142 graden snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie figuur in lid 52.6: figuur maximale goothoogte):

- van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten;
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

52.6 Figuur maximale goothoogte



52.7 Herbouw bedrijfswoningen

Algehele herbouw van bedrijfswoningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

Artikel 53

Algemene gebruiksregels

53.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 54**Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 55

Algemene aanduidingsregels

55.1 Geluidzone - industrie

55.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

In afwijking van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding **'geluidzone - industrie'** dat de gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd zijn voor een zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

55.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in sublid 55.1.1 geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

55.2 veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding **'Veiligheidszone - lpg'** is het bouwen van nieuwe gebouwen, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan, uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkelingen.

55.3 Geluidzone - snelweg

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding **'geluidzone - snelweg'** mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
 2. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van art. 110 van de Wet geluidhinder;
 3. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.3 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.

55.4 Geluidzone - spoorweg

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding **'geluidzone - spoorweg'** mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
 2. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van art. 110 van de Wet geluidhinder;
 3. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;

- de geluidsbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.4 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.

55.5 Geluidzone - weg

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**geluidzone - weg**' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
 2. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van art. 110 van de Wet geluidhinder;
 3. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
 - de geluidsbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
 - de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.5 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.

55.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten.
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge sub a onder 1 van dit lid, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

55.7 Milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**milieuzone - waterwingebied**' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten.

- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge sub a onder 1 van dit lid, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

55.8 Veiligheidszone - munitie - a

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**veiligheidszone - munitie - a**' is/zijn bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren vaarwegen en recreatieterreinen niet toegestaan.

55.9 Veiligheidszone - munitie - b

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**veiligheidszone - munitie - b**' is/zijn bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, drukke openbare wegen, recreatieterreinen, wegen met beperkt verkeer en dagrecreatie niet toegestaan.

55.10 Veiligheidszone - munitie - c

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**veiligheidszone - munitie - c**' is/zijn gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren niet toegestaan.

Artikel 56

Algemene afwijkingsregels

56.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
- d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- g. voor een grotere inhoudsmaat van een bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
 2. de afwijkingsbevoegdheid wordt niet worden toegepast voor woningen opgenomen in bijlage 2 van de planregels voorkomende Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de vergroting van de woning binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt.

56.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 56.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

56.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw met de bestemming 'wonen' wordt gebruikt als aantoonbare afhankelijke mantelzorg woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. de mantelzorg wordt beëindigd indien daarvan geen gebruik meer wordt gemaakt;
- e. indien het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als mantelzorgwoning niet mogelijk is, mag het bevoegde gezag voor wat betreft de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een gebouw met de bestemming 'wonen' afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits aanvrager aantoont, onverminderd het bepaalde onder c en d van dit lid, dat het zelfstandig op te richten gebouw na de beëindiging van de mantelzorg wordt verwijderd;
- f. de mantelzorg woonruimte slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk bij de aanvraag verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit artikel, zulks op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake ouderen- of gehandicaptenzorg en op grond van een schriftelijk advies van een huisarts.

56.4 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
- b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
- c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
- d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
- e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd;
- f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
- g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;
- h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

56.5 Afwijkingsregels voor de herbouw van bedrijfswoningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

56.6 Baggerdepot

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, met inachtneming van het volgende:

- a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming Natuur;
- b. het baggerdepot heeft een maximale afmeting van 20.000 m³;
- c. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. de natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving mag niet onevenredig geschaad worden;
- g. de waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

Artikel 57

Algemene wijzigingsregels

57.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

57.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de geldende bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 1' geheel, gedeeltelijk en/of gefaseerd kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bos - Natuur'.

57.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' de bestemming 'Bos-Natuur' wijzigen in de bestemming 'sport met de functieaanduiding golfbaan', met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor het realiseren van een drivingrange bij het bestaande golfterrein;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast als uit een onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting ontstaat voor de Ecologische Hoofdstructuur en wordt voldaan aan de voorwaarden die in dat kader nodig zijn;
- c. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- d. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder b en c van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder f;
- e. het wijzigingsplan houdt geen extra bebouwing in en mag ook niet leiden tot uitbreiding van bestaande bebouwing;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn. Daarin zullen ook de inrichtingseisen moeten zijn verwerkt die als eis voortvloeien uit het onderzoek als bedoeld onder b van dit lid.

57.4 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 3**' de bestemming Bedrijf wijzigen naar Wonen, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse ten hoogste 13 woningen, vrijstaand en/of twee aaneen, mogen worden gerealiseerd;
- b. de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woningen ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden. Hiervoor dient langs de spoorlijn Amersfoort - Utrecht een geluidscherm te worden gerealiseerd met de volgende eisen:
 1. plaats geluidscherm: langs het spoorwegtraject Amersfoort - Utrecht;
 2. lengte: 210 meter;
 3. hoogte: 1,6 meter bovenkant spoor + 0,5 meter vanaf het maaiveld; totale hoogte 2.10 meter;
 4. materiaal: absorberend aan zijde van het spoor.

- c. de bestaande bedrijfsbebouwing, plaatselijk bekend: De Beaufortlaan 22a, 22b en 24 wordt gesloopt;
- d. de verontreinigde bodem onder de bestaande bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c van dit lid is gesaneerd;
- e. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'wonen' in acht worden genomen;
- f. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- g. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 4**' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor het ontwikkelen van een brede school op het perceel Insingerstraat 39;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor maatschappelijke activiteiten ter ondersteuning van de brede school als bedoeld onder a van dit lid, zulks tot een bebouwingspercentage van maximaal 15% van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4';
- c. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' in acht worden genomen;
- d. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 5**' aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' de functieaanduiding 'woonzorgvoorziening' toevoegen, met inachtneming van het volgende:

- a. de woonzorgvoorziening mag maximaal 20 wooneenheden, alsmede een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte met keuken en verblijfsruimte en een daarbij behorende bedrijfswoning bevatten;
- b. de onder na bedoelde woonzorgvoorziening mag alleen binnen het op de verbeelding aangegeven agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast indien de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 2700 m² worden gesloopt;
- d. Het wijzigingsplan voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels voor het gebied Eempolder;
- e. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;

- f. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder d en e van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder k;
- g. voor het overige de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in acht worden genomen;
- h. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden;
- i. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein moet plaatsvinden, waarbij voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- j. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- k. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 6**' de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Monnickenbosch' en 'Bos- Natuur' wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - Monnickenbosch', met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de autohandel de facto van het terrein is verwijderd;
- b. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- c. Het wijzigingsplan dient te voldoen aan het gestelde in het advies van de provinciale commissie Recreatie & Toerisme d.d. 29 april 2010, nr. 2010INT259831 en aan de maatregelen zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van het ecologisch onderzoek camping 't Monnickenbosch van oktober 2009 opgesteld door Van den Bijtel, zoals opgenomen in bijlage 9 van de planregels:
 - 1. inbreiding van het huidige terrein met 30 jaarplaatsen, met dien verstande dat de autohandel aantoonbaar is beëindigd;
 - 2. uitbreiding van het park aan de oostzijde met 75 toeristische c.q. seizoenplaatsen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3B van het advies van de provinciale commissie;
 - 3. de gevraagde westelijke uitbreiding niet toe te staan, maar te doen behouden voor de natuur, hetgeen betekent: herstellen als volwaardig bos binnen de EHS van deze 1 ha;
 - 4. de door Van den Bijtel in hoofdstuk 6 van zijn onderzoek opgenomen "maatregelen" integraal te doen opnemen in een aan de vergunninghouder/eigenaar/beheerder op te leggen en uit te voeren inrichtings- en beheersplan voor het campingterrein;
 - 5. bij het in gebruik nemen van de oostelijke uitbreidingslocatie compensatie volgens de Boswet te doen plaatsvinden voor het oppervlak dat hierbij verloren gaat. Bij gebrek aan mogelijkheden op het campingterrein zal dit elders moeten gebeuren.
- d. Het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, waarbij voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- e. aan een planwijziging wordt uitsluitend medewerking verleend indien aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aantoont dat wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in lid c van dit artikel en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap,

natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Het inrichtings- en beheersplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 7

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone – wijzigingsgebied 7**' het bestemmingsplan wijzigingen voor de bouw van een woning, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor de bouw van een vrijstaande woning met een bouwvlak van 8 x 12 meter en met een goot- en bouwhoogte van 3/7;
- b. het wijzigingsplan voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels voor het gebied Eempolder;
- c. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- d. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder b en c van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder h;
- e. de op het perceel bestaande woning Peter van den Breemerweg 3A en de aanwezige werkplaats (totaal 308 m²) worden gesloopt en de vrijkomende grond als bestemming 'tuin' wordt ingericht met een boomgaard;
- f. een inrichtingsplan dient onderdeel te zijn van de ruimtelijke onderbouwing;
- g. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' in acht moeten worden genomen;
- h. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt.

57.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone – wijzigingsgebied 8**' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met dien verstande dat:

- a. De bestaande bebouwing (villa en de daarbij behorende koetshuis) gehandhaafd blijft;
- b. De uitbreiding van de bebouwing beperkt blijft tot maximaal 20 wooneenheden ten behoeve van een woonzorgvoorziening;
- c. De uitbreiding past binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit voor het gebied Jachthuislaan;
- d. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- e. de aanvrager middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder c en d;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'maatschappelijk' in acht worden genomen;
- g. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.10 Wro-zone - wijzigingsgebied 9

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 9**' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', met dien verstande dat:

- a. de bestaande woningen gehandhaafd blijven;
- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor het realiseren van een woonzorgvoorziening in de bestaande woningen;
- c. de woonzorgvoorziening mag maximaal 20 wooneenheden, alsmede een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte met keuken en verblijfsruimte en een daarbij behorende bedrijfswoning bevatten;
- d. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast als uit een onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting ontstaat voor de Ecologische Hoofdstructuur en wordt voldaan aan de voorwaarden die in dat kader nodig zijn;
- e. bestaande bijbehorende bouwwerken bij de woningen worden gesloopt;
- f. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- g. de aanvrager middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur dient in te gaan op het bepaalde onder f. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder j;
- h. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' in acht worden genomen;
- i. aan een planwijziging uitsluitend medewerking wordt verleend indien vooraf met de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten;
- j. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

57.11 Wijziging gemeentelijke parkeernorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de gemeentelijke parkeernorm het bestemmingsplan, voor wat betreft artikel 1 onder 1.58 wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds.

Artikel 58

Overige regels

58.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 59

Overgangsrecht

59.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a van dit lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 59.1 onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in lid 59.1 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 overgangsregels van dat plan.

59.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 59.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 59.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde in lid 59.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

59.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht**' geldt het volgende:

- a. deze gebouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als burgerwoning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegenen die het gebouw gebruiken als burgerwoning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als burgerwoning;
- b. Als bestaande gebruiker worden aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Soest als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

59.4 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen Burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 60 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van (dd. maand jjjj).

De gemeenteraad van Soest,



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest
Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl