

Bestemmingsplan

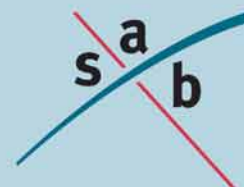
Buitengebied Overbetuwe

Gemeente Overbetuwe

Datum: 24 november 2009

Projectnummer: 70863

ID: NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-V001



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden	25
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Uiterwaarden	36
Artikel 6	Bedrijf	43
Artikel 7	Bedrijf - Uiterwaarden	46
Artikel 8	Bos	48
Artikel 9	Cultuur en Ontspanning	50
Artikel 10	Detailhandel	51
Artikel 11	Groen	53
Artikel 12	Groen - Waterwingebied	54
Artikel 13	Horeca	55
Artikel 14	Horeca - Uiterwaarden	57
Artikel 15	Kantoor	58
Artikel 16	Maatschappelijk	59
Artikel 17	Natuur	61
Artikel 18	Recreatie	63
Artikel 19	Recreatie - Golfterrein	65
Artikel 20	Recreatie - Verblijf	66
Artikel 21	Recreatie - Verblijf uiterwaarden	69
Artikel 22	Sport	71
Artikel 23	Verkeer	73
Artikel 24	Verkeer - Spoor	75
Artikel 25	Water	76
Artikel 26	Water - Rivier	77
Artikel 27	Wonen	78
Artikel 28	Wonen - Uiterwaarden	84
Artikel 29	Wonen - Woonboot	87
Artikel 30	Leiding - Gas	88
Artikel 31	Leiding - Hoogspanningsverbinding	90
Artikel 32	Leiding - Riool	91
Artikel 33	Waarde - Archeologie	92
Artikel 34	Waarde - Archeologische verwachting 1	95
Artikel 35	Waarde - Archeologische verwachting 2	98
Artikel 36	Waarde - Archeologische verwachting 3	101
Artikel 37	Waarde - Archeologische verwachting 4	104
Artikel 38	Waarde - EHS	107
Artikel 39	Waarde - Landgoed	108

Artikel 40	Waarde - Natuur	110
Artikel 41	Waterstaat - Waterkering	111
Artikel 42	Waterstaat - Waterlopen	112
3	Algemene regels	113
Artikel 43	Anti-dubbeltelbepaling	113
Artikel 44	Algemene bouwregels	113
Artikel 45	Algemene gebruiksregels	114
Artikel 46	Algemene aanduidingsregels	114
Artikel 47	Algemene ontheffingsregels	118
Artikel 48	Algemene wijzigingsregels	119
Artikel 49	Algemene procedureregels	120
4	Overgangs- en slotregel	121
Artikel 50	Overgangsrecht	121
Artikel 51	Slotbepaling	121

De verbeelding

Verbeelding met legenda

nummer: 12823a

Bijlagen

- *Bijlage 1: Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen*
- *Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- *Bijlage 3: Oppervlakten bebouwing binnen uiterwaarden*
- *Bijlage 4: Type bedrijvigheid*
- *Bijlage 5: Adressen gesplitste woningen*

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe van de gemeente Overbetuwe;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebied-V001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan- en uitbouwen

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit;

agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat qua aard van de bedrijfsuitoefening vergelijkbaar is met het agrarisch bedrijf;

agrarisch hulpbedrijf

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

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

archeologisch deskundige

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

archeologische verwachting

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

archeologische waarde

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

archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

archeologisch onderzoek

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

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

bedrijf

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

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

begane grondvloer

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

beperkt kwetsbaar object

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

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

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

chalet

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

cultuurhistorische waarden

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

detailhandel

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

dienstverlening

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

ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

erfgoedlogies

een (gedeelte van een) monumentaal gebouw met inpandige appartementen, voorzien van een keuken, slaapkamer(s), sanitaire en overige voorzieningen, en dat dient voor het beiden van recreatief nachtverblijf;

evenement

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

extensieve dagrecreatie

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

geaccidenteerd terrein

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

gebouw

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

gebruiken

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

geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

glastuinbouwbedrijf

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

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

hoofdgebouw

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

horeca

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

huishouden

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

inwoning

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

kampeermiddel

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

kampeerterrein

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

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" alsmede gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt

kas

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

kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

kleinschalig kampeerterrein

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

kwetsbaar object

a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;

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

lage teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen met een maximale hoogte van 1,5 m;

landschappelijke waarden

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

landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

lpg-doorzet

de doorzet van lpg in m³ per jaar;

maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

maatvoeringsvlak

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

manege

een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

mantelzorg

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

mobiele kiosk

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw ten behoeve van detailhandel in dagbladen, bloemen, rookwaren e.d.;

natuurwaarden

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

nevenactiviteit

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

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

ondergronds

onder peil;

open teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen welke niet voorzien zijn van voor- en/of zijwanden en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schaduw- en hagelnetten;

paardenbak

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

peil

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

permanente bewoning

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

pot- en containerteelt

een niet-grondgebonden agrarische activiteit;

prostitutie

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

publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

seksinrichting

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

staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de 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;

teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen;

tenthuisje

een recreatief nachtverblijf van een lichte constructie met lichte materialen waaronder tentdoek, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

tijdelijk kamperen

het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard;

tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

het huisvesten van werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende maximaal 6 maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal een half jaar aanwezig mogen zijn;

trekkershut

een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

uitvoeren

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

voorgevel

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

vorste bouwgrens

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

vorste gebouw

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

woning

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

woonboot

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd tot woonverblijf;

woonunit

een zelfstandig verplaatsbaar gebouw, bestaande uit één bouwlaag geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen;

zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de afstand tot perceelsgrenzen

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

- 2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.
- 2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.
- 2.4 Daar waar op de plankaart twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van:
 - 1 de glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw;
 - 2 de overige bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
- b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen, met dien verstande dat waar dat is aangeduid een bedrijfswoning alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - 2 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - 3 parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - 4 buitenopslag niet is toegestaan;
- d bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- f de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
- g tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- h tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- i extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- j teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak;
- k een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie;
- l water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- m de bestaande nutsvoorzieningen;
- n evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 *bouwregels*

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

- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw maximaal de bestaande oppervlakte aan kassen is toegestaan;
 - 2 bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.000 m² is toegestaan;

- 3 bij boomteeltbedrijven maximaal 2.500 m² is toegestaan;
- c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw maximaal 7 m;
 - 2 teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 3 overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³;
- 3.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie 40 m;
 - 2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m.

3.3 ontheffing van de bouwregels

3.3.1 bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.3.2 overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden met uitzondering ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw, mits:

- a de bouwgrens per zijde met maximaal 20 m wordt overschreden;
- b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.3 agrarische bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

- a deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m² per bedrijf, waarbij een minimale oppervlakte van 30 m² per bedrijfsgebouw geldt;
- c de afstand tot de openbare weg maximaal 100 m bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- e er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

3.3.4 teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen tijdelijke lage en tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- b de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.

3.3.5 oppervlakte kassen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1b1 voor vergroting van de oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw met maximaal 10%, mits:

- a wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

3.4 specifieke gebruiksregels

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

3.5 ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 mantelzorg

3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

- 3.5.3 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- 3.5.4 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 - d het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - g geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
 - h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.5.5 huisvesting seizoenarbeiders
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 in verband met de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits:
- a dit noodzakelijk is in het kader de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
 - b de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 - c de huisvesting plaatsvindt binnen de periode 15 maart - 31 oktober tenzij is aangetoond dat er op het betreffende agrarische bedrijf een grote arbeidsbehoefte bestaat ten behoeve van piekwerkzaamheden buiten deze periode;
 - d de huisvesting vindt plaats in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 woonunits;
 - e de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/ woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
 - f de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
 - g de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
 - h de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
 - i het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 20 personen;
 - j het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
 - k het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - l voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
 - m voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.
- 3.5.6 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- 3.5.7 paardenbakken
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder e voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere bestemming met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m.

3.5.8 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder f voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

- a kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 - 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c vakantiewoningen / -appartementen, mits
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per vakantiewoning/-appartement;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;

- 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 - 3 er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

3.5.9 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 3.5.5 onder c, d en e geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

3.5.10 tijdelijke langdurige evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder n voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6 *wijzigingsbevoegdheid*

3.6.1 wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

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

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2 ha;
- c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;

- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 nieuw agrarisch bouwvlak

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

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

3.6.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak zonder de aanduiding glastuinbouw in de bestemming Bedrijf, Maatschappelijk of Recreatie, mits:

- a het de vestiging van bedrijvigheid als opgenomen in bijlage 1 betreft;
- b geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde artikelen met maximale oppervlakte van 50 m²;
- c de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 750 m²;
- d de gebruiksoppervlakte ten behoeve van functies voor verblijf- of dagrecreatie of maatschappelijke functie maximaal 50% van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 1.000 m² van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen;
- e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f er geen buitenopslag plaatsvindt;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.4 omschakeling van glastuinbouw naar woon- of werkfunctie

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

- a sloop van alle glasopstanden met de volgende compenstatiemogelijkheden:
 - 1 bij sloop van minimaal 1.000 m² mag één woongebouw gerealiseerd worden met een maximale inhoud van 800 m³ ten behoeve van 1 woning welke een maximale inhoud krijgt van 600 m³ of twee woningen met maximale inhoud van 400 m³ per woning worden gerealiseerd;
 - 2 bij sloop van minimaal 2.500 m² mag één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600 m³ of één woongebouw met een maximale inhoud van 1.200 m³ ten behoeve van twee woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning of één bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 500 m² voor specifieke en gebiedsgebonden functie of bedrijfsgebonden functie als opgenomen in bijlage 1 of één bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 250 m² voor overige functies worden gerealiseerd;
 - 3 bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning of één woongebouw met een maximale inhoud van 1.600 m³ ten behoeve van maximaal drie woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning of één bedrijfsgebouw met maximale oppervlakte van 1.000 m² voor specifieke en gebiedsgebonden functie of bedrijfsgebonden functie als opgenomen in bijlage 1 of één bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 500 m² voor overige functies worden gerealiseerd;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.5 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen al dan niet met woningsplitsing

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

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woning-splitsing twee woningen zijn toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;

- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning, met dien verstande dat een bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.6 wonen in overige gebouwen

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

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing welke niet als monumentaal of karakteristiek kan worden aangemerkt;
- b het aantal woningen maximaal 2 mag zijn, mits:
 - 1 de woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de te bestemmen woningen niet wordt vergroot;
- c bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.7 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak zonder de aanduiding glastuinbouw in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één bestaand voormalig bedrijfsgebouw en/of bijgebouw of
 - 2 twee woningen in één nieuw woongebouw worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen dienen gesloopt te worden welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt;
- d de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- f bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
- g oppervlakte bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat bij de voormalige bedrijfswoning woning minimaal 1 hectare grond in eigendom is wat onderhouden moet worden;
- h er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- i er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- j voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- k in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- l de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van:
 - 1 de glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw;
 - 2 de overige bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
- b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - 2 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - 3 parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - 4 buitenopslag niet is toegestaan;
- d bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e het behoud en de bescherming van openheid ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid;
- f het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid;
- g het behoud en de bescherming van de zegen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen;
- h de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- i de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
- j tijdelijke lage open teeltondersteunende voorzieningen direct grenzend aan het bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid;
- k teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak met uitzondering ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid;
- l extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- m een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie;
- n water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- o de bestaande nutsvoorzieningen;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 *bouwregels*

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

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw maximaal de bestaande oppervlakte aan kassen is toegestaan;

- 2 bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.000 m² is toegestaan;
 - 3 bij boomteeltbedrijven maximaal 2.500 m² is toegestaan;
 - c goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - d bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 2 bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw maximaal 7m;
 - 3 teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 - 4 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³;
- 4.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 5 m.
- 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 mestsilo's, hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - 2 sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - b bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1 zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie 40 m;
 - 2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m.

4.3 ontheffing van de bouwregels

4.3.1 bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.2 overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden met uitzondering ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw, mits:

- a de bouwgrens per zijde met maximaal 20 m wordt overschreden;
- b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3.3 agrarische bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid, mits:

- a deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m² per bedrijf, waarbij een minimale oppervlakte van 30 m² per bedrijfsgebouw geldt;
- c de afstand tot de openbare weg maximaal 100 m bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- e er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

4.3.4 teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het bouwen van tijdelijke lage open en tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid, mits:

- a aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- b deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.

4.3.5 oppervlakte kassen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b voor vergroting van de oppervlakte van kassen tot maximaal 1.500 m², mits:

- a wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
- c er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

4.3.6 oppervlakte kassen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b sub 1 voor vergroting van de oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw met maximaal 10%, mits:

- a wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

4.4 specifieke gebruiksregels

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

4.5 ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;

- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
 - c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 - d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - e er geen zelfstandige woning ontstaat;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.5.2 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- 4.5.3 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 - d het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - g geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
 - h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.5.4 huisvesting seizoenarbeiders
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 in verband met de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits:
- a dit noodzakelijk is in het kader de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
 - b de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 - c de huisvesting plaatsvindt binnen de periode 15 maart - 31 oktober tenzij is aangetoond dat er op het betreffende agrarische bedrijf een grote arbeidsbehoefte bestaat ten behoeve van piekwerkzaamheden buiten deze periode;
 - d de huisvesting vindt plaats in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 woonunits;
 - e de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
 - f de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
 - g de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
 - h de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
 - i het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 20 personen;
 - j het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
 - k het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;

- l voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
m voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.
- 4.5.5 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- 4.5.6 paardenbakken
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder h voor het toestaan van paardenbakken, mits:
- a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan andere bestemmingen gerealiseerd met inachtneming van de volgende maten:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
 - c bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m.
- 4.5.7 recreatieve nevenactiviteiten
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder i voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van
- a kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid, mits:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2 in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 - 3 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4 indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 - 5 er en landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - b bed & breakfast, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- c vakantiewoningen / -appartementen, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per vakantiewoning/-appartement;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d groepsaccommodatie, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 - 3 er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

4.5.8 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 4.5.7 onder c, d en e geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.6 aanlegvergunning

- 4.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - b op gronden ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm agrarisch met waarden - openheid:
 - het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing;

- c op gronden ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid:
 - het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;
 - d op gronden ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen:
 - het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.
- 4.6.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openheid ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid, de kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid en de zegen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 4.6.3 Een aanlegvergunning voor het uitvoeren van ander-werk ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.
- 4.6.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

4.7 wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak

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

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2 ha;
- c er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7.2 nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het opnemen van een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering ter plaatse van de bestemming Waarde - EHS en ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid en met uitzondering van boomkwekerijen, mits:

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

4.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak zonder de aanduiding glastuinbouw in de bestemming Bedrijf, Maatschappelijk of Recreatie, mits:

- a het de vestiging van bedrijvigheid als opgenomen in bijlage 1 betreft;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde artikelen met maximale oppervlakte van 50 m²;
- c de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, met een absoluut maximum van 500 m²;
- d de gebruiksoppervlakte ten behoeve van functies voor verblijf- of dagrecreatie of maatschappelijke functie maximaal 50% van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 750 m² van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen;
- e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f er geen buitenopslag plaatsvindt;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.4 omschakeling van glastuinbouw naar woon- of werkfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw opzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding glastuinbouw in de bestemming Wonen en/of Bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 - 1 bij sloop van minimaal 1.000 m² mag één woongebouw gerealiseerd worden met een maximale inhoud van 800 m³ ten behoeve van 1 woning welke een maximale inhoud krijgt van 600 m³ of twee woningen met een maximale inhoud van 400 m³ per woning worden gerealiseerd;
 - 2 bij sloop van minimaal 2.500 m² mag één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600 m³ of één woongebouw met een maximale inhoud van 1.200 m³ ten behoeve van twee woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning of één bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 500 m² voor specifieke en gebiedsgebonden functie of bedrijfsgebonden functie als opgenomen in bijlage 1 of een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 250 m² voor overige functies worden gerealiseerd;
 - 3 bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning of één woongebouw met een maximale inhoud van 1.600 m³ ten behoeve van maximaal drie woningen met een maximale inhoud van 600 m³ per woning of één bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 1.000 m² voor specifieke en gebiedsgebonden functie of bedrijfsgebonden functie als opgenomen in bijlage 1 of één bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 500 m² voor overige functies worden gerealiseerd;
- b het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, worden gesloopt;
- c er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.5 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen al dan niet met woningsplitsing

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

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woning-splitsing twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning, met dien verstande dat een bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

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

4.7.6 wonen in overige gebouwen

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

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing welke niet als monumentaal of karakteristiek kan worden aangemerkt;
- b het aantal woningen maximaal 2 mag zijn, mits:
 - 1 de woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de te bestemmen woningen niet wordt vergroot;
- c bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.7 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak zonder de aanduiding glastuinbouw in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één bestaand voormalig bedrijfsgebouw en/of bijgebouw of
 - 2 twee woningen in één nieuw woongebouw worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt;
- d de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- f bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
- g oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat bij de voormalige bedrijfswoning woning minimaal 1 hectare grond in eigendom is wat onderhouden moet worden;

- h er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- i er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- j voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- k in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- l de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Uiterwaarden

- 5.1** De voor Agrarisch met waarden - Uiterwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
 - c nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - 2 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - 3 parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - 4 buitenopslag niet is toegestaan;
 - d bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - e het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
 - f de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - g de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - h extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
 - i waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
 - j water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - k de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

5.2 bouwregels

- 5.2.1** Bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte maximaal de oppervlakte als in bijlage 3 aangegeven;
 - b goothoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - 2 bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - 3 bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 5 m.
- 5.2.2** Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a alleen de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan;
 - b bouwhoogte van
 - 1 mestlo's, hooibergen, voedersilo's maximaal 15 m;
 - 2 sleuflo's en kuilvloerplaten maximaal 2 m;
 - 3 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

- 5.2.3 Het is niet toegestaan om een bestaand gebouw geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie.
- 5.2.4 Het is niet toegestaan om de bestaande gebouwen te vervangen door één nieuw gebouw, dan wel door een kleiner aantal gebouwen dan het bestaande aantal.

5.3 ontheffing van de bouwregels

5.3.1 bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c sub 3 voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5.4 specifieke gebruiksregels

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

5.5 ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

5.5.2 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.3 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;

- g geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.4 huisvesting seizoenarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 in verband met de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits:

- a dit noodzakelijk is in het kader de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
- b de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c de huisvesting plaatsvindt binnen de periode 15 maart - 31 oktober tenzij is aangetoond dat er op het betreffende agrarische bedrijf een grote arbeidsbehoefte bestaat ten behoeve van piekwerkzaamheden buiten deze periode;
- d de huisvesting vindt plaats in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 woonunits;
- e de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/ woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
- f de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
- g de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
- h de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
- i het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 20 personen;
- j het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
- k het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- l voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
- m voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

5.5.5 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

5.5.6 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 onder g voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a bed & breakfast, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
 - 6 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- b vakantiewoningen / -appartementen, mits:
 - 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;

- 2 maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per vakantiewoning/-appartement;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
 - 6 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- c groepsaccommodatie, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
 - 6 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- d kleinschalig boerderijterras, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 - 3 er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
 - 6 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder.

5.5.7 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 5.5.4 onder b, c en d geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

5.6 aanlegvergunning

- 5.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen en verharderen van wegen , paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - c het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing.

- 5.6.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden in het algemeen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 5.6.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 5.6.1 onder a en onder b wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.
- 5.6.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

5.7 wijzigingsbevoegdheid

- 5.7.1 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf, Maatschappelijk of Recreatie, mits:
 - a het de vestiging van bedrijvigheid als opgenomen in bijlage 1 betreft;
 - b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde artikelen met maximale oppervlakte van 50 m²;
 - c de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, met een absoluut maximum van 500 m²;
 - d de gebruiksoppervlakte ten behoeve van functies voor verblijf- of dagrecreatie of maatschappelijke functie maximaal 50% van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 750 m² van de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen;
 - e het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
 - f er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
 - h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
 - k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder.
- 5.7.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen al dan niet met woningsplitsing
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak zonder de aanduiding glastuinbouw in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woning-splitsing twee woningen zijn toegestaan, mits:
 - 1 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;

- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning, met dien verstande dat een bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder.

5.7.3 wonen in overige gebouwen

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

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing welke niet als monumentaal of karakteristiek kan worden aangemerkt;
- b het aantal woningen maximaal 2 mag zijn, mits:
 - 1 de woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
 - 2 de oppervlakte of inhoud van de te bestemmen woningen niet wordt vergroot;
- c bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder.

5.7.4 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen dienen gesloopt te worden welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt;
- d de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- e bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 opgericht binnen het voormalige agrarische bouwvlak;
 - 2 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 3 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
- f oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat bij de voormalige bedrijfswoning woning minimaal 1 hectare grond in eigendom is wat onderhouden moet worden;

- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder.

Artikel 6 **Bedrijf**

6.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 - specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf: een agrarisch hulpbedrijf;
 - specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf: een agrarisch verwant bedrijf;
 - specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid: een bedrijf als bedoeld in bijlage 4 kolom "aard bedrijvigheid";
 - nutsvoorziening: een nutsvoorziening;
 - vulpunt lpg: een vulpunt voor LPG met een doorzet tot 1.000 m³;
 - b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - c een zend-/ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ ontvanginstallatie;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.2 **bouwregels**

6.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen bouwvlak;
- b goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m
- c bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 4 kolom "oppervlakte bebouwing in m² exclusief bedrijfswoning mogelijk bij recht " per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- e inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³.

6.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- b goothoogte is maximaal 3 m;
- c bouwhoogte is maximaal 5 m.

6.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

6.3 **onthefing van de bouwregels**

6.3.1 bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;

- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

6.3.2 vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder d voor het vergroten van de oppervlakte tot maximaal de oppervlakte als aangegeven in bijlage 4 kolom “mogelijk na ontheffing”, mits:

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

6.4 **specifieke gebruiksregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a buitenopslag voor de voorgevels;
- b detailhandel;
- c bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- d bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- e vuurwerkbedrijven;
- f inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

6.5 **ontheffing van de gebruiksregels**

6.5.1 ander bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

6.5.2 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

- 6.5.3 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.6 wijzigingsbevoegdheid

omschakeling van bedrijf naar wonen

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

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woning-splitsing twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 de te splitsen woning met eventueel bestaande in pandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 - 2 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 3 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 **Bedrijf - Uiterwaarden**

7.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf - Uiterwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een steenfabriek;
- b kantoor en opslag ten behoeve van een veerdienst ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - veerdienst;
- c een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding nutsvoorziening;
- d het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- e een zend-/ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ ontvanginstallatie;
- f waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 **bouwregels**

7.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte maximaal de oppervlakte als in bijlage 3 aangegeven;
- b goothoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen ten behoeve van de steenfabriek maximaal 8 m;
 - 2 gebouwen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - veerdienst maximaal 4 m;
 - 3 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - 4 bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m;
- c bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen ten behoeve van de steenfabriek maximaal 15 m;
 - 2 gebouwen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - veerdienst maximaal 7 m;
 - 3 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - 4 bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 5 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a alleen de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan;
- b bouwhoogte van
 - 1 lichtmasten, technische installaties en kranen maximaal 15 m;
 - 2 erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 - 3 schoorstenen maximaal de bestaande bouwhoogte;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 m.

7.2.3 Het is niet toegestaan om een bestaand gebouw geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie.

7.2.4 Het is niet toegestaan om de bestaande gebouwen te vervangen door één nieuw gebouw, dan wel door een kleiner aantal gebouwen dan het bestaande aantal.

7.3 specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- b bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c vuurwerkbedrijven;
- d inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

7.4 ontheffing van de gebruiksregels

7.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

7.4.2 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.5 aanlegvergunning

7.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.

7.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.5.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

7.5.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

Artikel 8 **Bos**

8.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos;
 - b extensieve dagrecreatie;
 - c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van algemene natuur- en landschapswaarden;
 - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - e een zend-/ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvanginstallatie;
 - f evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen.

8.2 **bouwregels**

8.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd

8.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

8.3 **specifieke gebruiksregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos en van andere houtgewassen, met uitzondering van andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

8.4 **onthefing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.1 onder f voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

8.5 **aanlegvergunning**

8.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
- b het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
- d het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

- 8.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 8.5.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

Artikel 9 Cultuur en Ontspanning

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een creatief centrum in de vorm van trainingen en workshops, bronsgieterij, galerie, logies, lichte horeca en overige voorzieningen ten dienste van het creatief centrum ter plaatse van de aanduiding creativiteitscentrum, met dien verstande dat de omvang van de lichte horeca maximaal 50 m² mag bedragen;
 - b een wooncomplex in de vorm van een bedrijfswoning, twee wooneenheden gericht op mantelzorg en ateliers ter plaatse van de aanduiding wonen;
 - c een technische ruimte ten behoeve van de elektriciteits- en watervoorziening;
 - d één beeldentuin met een omvang van maximaal 1.200 m²;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

9.2 bouwregels

9.2.1 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding creativiteitscentrum voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte de bestaande goothoogte;
- c bouwhoogte de bestaande bouwhoogte;
- d oppervlakte de bestaande oppervlakte.

9.2.2 Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding wonen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal 6 m;
- c bouwhoogte maximaal 9,5 m.

9.2.3 Gebouwen ten behoeve van de technische ruimte voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b bouwhoogte maximaal 2,3 m.

9.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen;
- b gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m²;
- c goothoogte maximaal 3 m;
- d bouwhoogte maximaal 6 m.

9.2.5 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- | | |
|--|------|
| a lichtmasten | 6 m; |
| b erf- en terreinafscheidingen | 3 m; |
| c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 m. |

9.3 specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan het gebruik van erfgoedlogies voor permanente bewoning.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel als bedoeld in bijlage 4 kolom "aard bedrijvigheid";
- b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

10.2 **bouwregels**

10.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van detailhandel maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- b bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van detailhandel maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- c oppervlakte gebouwen maximaal de in bijlage 4 kolom "oppervlakte bebouwing in m² exclusief bedrijfswoning mogelijk bij recht" per detailhandelsvestiging aangegeven oppervlakte;
- d inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m³.

10.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- b goothoogte is maximaal 3 m;
- c bouwhoogte is maximaal 6 m.

10.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw
maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

10.3 **ontheffing van de bouwregels**

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met 10%, met uitzondering van de gebouwen op de locatie Grote Allee 3 nabij Loenen, mits:

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

10.4 **wijzigingsbevoegdheid**

omschakeling van bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen van de bestemming Detailhandel in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woning-splitsing twee woningen is toegestaan, mits:

- 1 de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 - 2 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 3 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Groen

11.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b paden, speelvoorzieningen,
- c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d geluidswal langs A15 met een minimale hoogte van 4 m ter plaatse van de aanduiding geluidswal;
- e evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- f gereguleerde overnachtingsplaats ten behoeve van kampeermiddelen voor een aaneengesloten duur van maximaal 3 maal 24 uur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - overnachtingsplaats', met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

11.2 *bouwregels*

11.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

11.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

11.3 *onthefing van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.1 onder e voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Groen - Waterwingebied

12.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Groen - Waterwingebied aangewezen gronden zijn bestemd voor waterwin-doeleinden ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, de bescherming van het grondwater, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, alsmede voor wa-terhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken (bin-nen de keurzone).

12.2 *bouwregels*

- 12.2.1 Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van één trafohuisje met een opper-vlakte en een bouwhoogte van maximaal 75 m² respectievelijk 4 m.
- 12.2.2 De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m.
- 12.2.3 Op de keurzones zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, mits vooraf goed-keuring is verleend door de waterbeheerder.

Artikel 13 Horeca

13.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca als bedoeld in bijlage 4 kolom "aard bedrijvigheid";
- b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

13.2 **bouwregels**

13.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte maximaal:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- b bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 4 kolom "oppervlakte bebouwing in m² exclusief bedrijfswoning mogelijk bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- d inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m³.

13.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- b goothoogte is maximaal 3 m;
- c bouwhoogte is maximaal 6 m.

13.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw
maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

13.3 **ontheffing van de bouwregels**

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, met uitzondering van de gebouwen op de locatie Grote Allee nabij 3 Loenen, mits:

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

13.4 **ontheffing van de gebruiksregels**

andere vorm van horeca

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca, mits:

- a in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

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

Artikel 14 Horeca - Uiterwaarden

14.1 *bestemmingsomschrijving*

- 14.1.1 De voor Horeca - Uiterwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a horeca;
 - b waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 14.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

14.2 *bouwregels*

- 14.2.1 Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte maximaal de oppervlakte als in bijlage 3 aangegeven;
 - b goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 m;
 - c bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
- 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a alleen de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan;
 - b bouwhoogte maximaal 2 m.
- 14.2.3 Het is niet toegestaan om een bestaand gebouw geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie.
- 14.2.4 Het is niet toegestaan om de bestaande gebouwen te vervangen door één nieuw gebouw, dan wel door een kleiner aantal gebouwen dan het bestaande aantal.

14.3 *aanlegvergunning*

- 14.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.
- 14.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 14.3.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.
- 14.3.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 15 **Kantoor**

15.1 bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren als bedoeld in bijlage 4 kolom "aard bedrijvigheid", met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 15.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

15.2 bouwregels

- 15.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal 4,5 m;
 - c bouwhoogte maximaal 7 m;
 - d oppervlakte gebouwen maximaal de in bijlage 4 kolom "oppervlakte bebouwing in m² exclusief bedrijfswoning mogelijk bij recht" aangegeven oppervlakte.
- 15.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

15.3 ontheffing van de bouwregels

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder d voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, mits:

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

Artikel 16 **Maatschappelijk**

16.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in bijlage 4 kolom "aard bedrijvigheid";
- b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

16.2 **bouwregels**

16.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- b bouwhoogte van:
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 4 kolom "oppervlakte bebouwing in m² exclusief bedrijfswoning mogelijk bij recht" per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- d inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³.

16.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- b goothoogte is maximaal 3 m;
- c bouwhoogte is maximaal 6 m.

16.2.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning 2 m en erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

16.3 **onthefing van de bouwregels**

16.3.1 bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

16.3.2 vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%, met uitzondering van de gebouwen op de locatie Grote Allee 2 Loenen, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van de maatschappelijke voorziening;

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

Artikel 17 **Natuur**

17.1 bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische waarden en natuurwaarden;
 - b het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natte natuur ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van natuur - natte natuur;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - d extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

17.2 bouwregels

- 17.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van natuurobservatiepos-
ten met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale hoogte van 2 m.
- 17.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

17.3 specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan het verwijderen, rooien en kappen van diepwortelende beplanting en andere houtachtige gewassen, met uitzondering van andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

17.4 aanlegvergunning

- 17.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 17.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
 - c het aanpassen van het grondwaterpeil ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van natuur - natte natuur;
 - d het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - e het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - f het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
 - g het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 17.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

- 17.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

Artikel 18 Recreatie

18.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduidingen:
dagrecreatie: dagrecreatie;
specifieke vorm van recreatie - strandpark: strandpark met daarbij behorende voorzieningen zoals stranden, lig- en speelweiden, natte en droge oeverstroken en paden;
- b het bestaande aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- c evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, met dien verstande dat dit ter plaatse van de aanduiding strandpark alleen is toegestaan in de vorm van kiosken, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

18.2 **bouwregels**

- 18.2.1 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding dagrecreatie voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bebouwingspercentage van aanduidingsvlak maximaal 2%;
 - b goothoogte maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte maximaal 4,5 m.
- 18.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - strandpark voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a oppervlakte per gebouw maximaal 20 m² per gebouw;
 - b gezamenlijke oppervlakte maximaal 40 m²;
 - c goothoogte maximaal 3 m;
 - d bouwhoogte maximaal 4,5 m;
- 18.2.3 De bedrijfswoning voldoet aan de volgende kenmerken
 - a inhoud maximaal 600 m³;
 - b goothoogte maximaal 6 m;
 - c bouwhoogte maximaal 10 m.
- 18.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m²;
 - b goothoogte is maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte is maximaal 5 m.
- 18.2.5 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a uitzichttoren ter plaatse van aanduiding strandpark 12 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

18.3 **onthefing van de bouwregels**

bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.5 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;

- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

18.4 ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.1 onder c voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

18.5 aanlegvergunning

18.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 18.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen en verharden van wegen , paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.

18.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

18.5.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

18.5.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

18.6 wijzigingsbevoegdheid

vestiging van verblijfsrecreatieve voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vestiging van verblijfsrecreatieve voorzieningen met de daarbij behorende groen-, verkeers- en parkeervoorzieningen, alsmede andere-bouwwerken, mits:

- a de wijziging alle ter plaatse van de aanduiding Wro zone wijzigingsgebied bedoelde gronden omvat;
- b gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht in de vorm van trekkershutten;
- c de totaal bebouwde oppervlakte aan trekkershutten maximaal 150 m² bedraagt;
- d de goot- en bouwhoogte van trekkershutten maximaal respectievelijk 3 en 5 m bedraagt;
- e de hoogte van andere bouwwerken maximaal 10 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- of terreinafscheidings maximaal 2 m bedraagt.

Artikel 19 Recreatie - Golfterrein

19.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Recreatie - Golfterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een terrein ten behoeve van de golfsport;
 - b detailhandel in ondergeschikte vorm in verband met toegestane functies;
 - c horeca in ondergeschikte vorm in verband met de toegestane functies;
 - d een vergadercentrum met een maximale oppervlakte van 1.800 m²;
 - e maximaal twee bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;
 - f de bestaande tennisbaan ten dienste van de woonfunctie;
 - g groenvoorzieningen;
 - h waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

19.2 *bouwregels*

19.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal:
 - 1 van bestaande gebouwen de bestaande goothoogte;
 - 2 van overige gebouwen 4 m;
- c bouwhoogte maximaal:
 - 1 van bestaande gebouwen de bestaande goothoogte;
 - 2 van overige gebouwen 7 m;
- d inhoud bedrijfswoningen maximaal 600 m³.

19.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 10 m.

19.3 *specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het bieden van nachtverblijf.

Artikel 20 Recreatie - Verblijf

20.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Recreatie - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 1 voor een recreatierrein met maximaal 10 recreatiewoningen, maximaal 1 groepsaccommodatie, stacaravans, chalets en toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, tenthuisjes en 2 bedrijfswoningen;
- b verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1 met toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes en 1 bedrijfswoning;
- c verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2 met toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes en 1 bedrijfswoning;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

20.2 *bouwregels*

20.2.1 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 1 voldoet aan de volgende kenmerken:

- a de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal 300 m³;
- b de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
- c de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 5 m;
- d de oppervlakte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 75 m²;
- e de goothoogte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 3 m;
- f de bouwhoogte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 5 m;
- g de oppervlakte van een stacaravan bedraagt maximaal 55 m², inclusief aan- en uitbouwen met een maximale oppervlakte van 6 m²;
- h de hoogte van een stacaravan bedraagt maximaal 3,8 m;
- i de oppervlakte van een chalet bedraagt maximaal 70 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- j de hoogte van een chalet bedraagt 1 bouwlaag van maximaal 3,8 m;
- k de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 28 m²;
- l de hoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 3,5 m;
- m de oppervlakte van een tenthuisje bedraagt maximaal 36 m²;
- n de hoogte van een tenthuisje bedraagt maximaal 3,5 m;
- o de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
- p de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
- q de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 m;
- r de oppervlakte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het terrein bedraagt maximaal 5% van het bestemmingsvlak;
- s de bouwhoogte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen bedraagt maximaal 5 m.

20.2.2 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1 voldoet aan de volgende kenmerken:

- a de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 28 m²;

- b de hoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 3,5 m;
- c de oppervlakte van een tenthuisje bedraagt maximaal 36 m²;
- d de hoogte van een tenthuisje bedraagt maximaal 3,5m;
- e de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
- f de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
- g de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 m;
- h de oppervlakte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het terrein bedraagt maximaal 5% van het bestemmingsvlak;
- i de bouwhoogte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen bedraagt maximaal 5 m.

20.2.3 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2 voldoet aan de volgende kenmerken:

- a de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 28 m²;
- b de hoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 3,5 m;
- c de oppervlakte van een tenthuisje bedraagt maximaal 36 m²;
- d de hoogte van een tenthuisje bedraagt maximaal 3,5m;
- e de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
- f de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
- g de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 m;
- h de oppervlakte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het terrein bedraagt maximaal 5% van het bestemmingsvlak;
- i de bouwhoogte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen bedraagt maximaal 5 m.

20.2.4 Vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan.

20.2.5 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

20.3 ontheffing van de bouwregels

20.3.1 oppervlakte bijbehorende gebouwen en voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 20.2.1 onder r, 20.2.2 onder h en 20.2.3 onder h voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen, mits:

- a dit noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering van het terrein;
- b de oppervlakte maximaal 10% van het bestemmingsvlak bedraagt;
- c het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- d de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

20.3.2 hoogte bijbehorende gebouwen en voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 20.2.1 onder s, 20.2.2 onder i en 20.2.3 onder i voor het verhogen van de hoogte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen, mits:

- a de hoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

20.4 specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans en chalets ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 21 Recreatie - Verblijf uiterwaarden

21.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Recreatie - Verblijf uiterwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 1 voor een recreatierrein met maximaal 3 recreatiewoningen, toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, tenthuisjes, stacaravans en chalets en geen bedrijfswoning;
- b verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 2 voor een recreatierrein met maximaal 3 recreatiewoningen, toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, tenthuisjes, stacaravans en chalets en 1 bedrijfswoning;
- c waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

21.2 *bouwregels*

21.2.1 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 1 voldoet aan de volgende kenmerken:

- a de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal 300 m³;
- b de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
- c de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 5 m;
- d de oppervlakte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 75 m²;
- e de goothoogte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 3 m;
- f de bouwhoogte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 5 m;
- g de oppervlakte van een stacaravan bedraagt maximaal 55 m², inclusief aan- en uitbouwen met een maximale oppervlakte van 6 m²;
- h de hoogte van een stacaravan bedraagt maximaal 3,8 m;
- i de oppervlakte van een chalet bedraagt maximaal 70 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- j de hoogte van een chalet bedraagt 1 bouwlaag van maximaal 3,8 m;
- k de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 28 m²;
- l de hoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 3,5 m;
- m de oppervlakte van een tenthuisje bedraagt maximaal 36 m²;
- n de hoogte van een tenthuisje bedraagt maximaal 3,5m;
- o de oppervlakte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het terrein bedraagt maximaal 460 m²;
- p de bouwhoogte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen bedraagt maximaal 5 m;

21.2.2 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 2 voldoet aan de volgende kenmerken:

- a de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal 300 m³;
- b de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3 m;
- c de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 5 m;
- d de oppervlakte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 75 m²;
- e de goothoogte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 3 m;

- f de bouwhoogte van de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 5 m;
 - g de oppervlakte van een stacaravan bedraagt maximaal 55 m², inclusief aan- en uitbouwen met een maximale oppervlakte van 6 m²;
 - h de hoogte van een stacaravan bedraagt maximaal 3,8 m;
 - i de oppervlakte van een chalet bedraagt maximaal 70 m², inclusief aan- en uitbouwen;
 - j de hoogte van een chalet bedraagt 1 bouwlaag van maximaal 3,8 m;
 - k de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 28 m²;
 - l de hoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 3,5 m;
 - m de oppervlakte van een tenthuisje bedraagt maximaal 36 m²;
 - n de hoogte van een tenthuisje bedraagt maximaal 3,5m;
 - o de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
 - p de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
 - q de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 m;
 - r de oppervlakte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het terrein bedraagt maximaal 660 m²;
 - s de bouwhoogte van bijbehorende gebouwen en voorzieningen bedraagt maximaal 5 m;
- 21.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

21.3 specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans en chalets ten behoeve van permanente bewoning.

21.4 aanlegvergunning

- 21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.
- 21.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 21.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.
- 21.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 22 Sport

22.1 **bestemmingsomschrijving**

- 22.1.1 De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a buitensportvoorzieningen;
 - b sportvelden;
 - c ondersteunende horeca;
 - d een manege ter plaatse van de aanduiding manege;
 - e evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
 - f een zend-/ ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ ontvanginstallatie;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 22.1.2 Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding manege.

22.2 **bouwregels**

- 22.2.1 Gebouwen ten behoeve van buitensportvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b in afwijking van het gestelde onder a zijn gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, mits:
 - 1 de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - c de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage aangegeven bebouwingspercentage.
- 22.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding manege voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
 - c bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - d inhoud van de bedrijfswoningen maximaal 600 m³;
- 22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m;
 - b vlaggenmasten maximaal 6 m;
 - c bouwwerken die direct verband houden met de sportbeoefening 10 m, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 16 m bedragen;
 - d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 4 m.

22.3 **ontheffing van de bouwregels**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de sportbeoefening

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.2.3 onder c voor het verhogen van de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die direct verband houden met de sportbeoefening, mits:

- a de hoogte niet meer dan 16 m bedraagt;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4 specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross.

22.5 ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 onder e voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 23 Verkeer

23.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b het behoud van de landschappelijke waarde van onverharde wegen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - onverharde wegen;
- c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- f een zend-/ ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ ontvanginstallatie;

met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

23.2 *bouwregels*

23.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b inhoud maximaal 36 m³;

23.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

23.3 *onthefing van de bouwregels*

hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

23.4 *onthefing van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.1 onder f voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

23.5 *wijzigingsbevoegdheid*

verharden onverharde wegen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verharden van onverharde wegen, mits:

- a de verharding geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarde van de onverharde weg;
- b de noodzaak van de verharde weg is aangetoond;
- c is aangetoond dat is voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;

- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 24 Verkeer - Spoor

24.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer- Spoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen;
 - b een goederenspoorlijn ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - Betuweroute;
 - c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

24.2 *bouwregels*

24.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

24.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 5 m.

Artikel 25 Water

25.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b waterberging en waterlopen;
 - c extensieve dagrecreatie;
 - d het behoud en versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden;
 - e evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

25.2 *bouwregels*

25.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

25.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- a bruggen en viaducten 8 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

25.3 *onthefing van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 25.1 onder e voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen, mits:

- a er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 26 Water - Rivier

26.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Water - Rivier aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- b water ten behoeve van scheep- en recreatievaart;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

26.2 *bouwregels*

26.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

26.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- a bruggen en viaducten 12 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

26.3 *aanlegvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen en aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b het wijzigen van het waterpeil;
- c het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d het aanleggen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.

26.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

26.3.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

26.3.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 27 Wonen

27.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
 - b aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 - 4 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 5 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden;
 - 6 activiteiten die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
 - c de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - d de bestaande paardenbakken;
 - e de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
 - f wachtruimte station ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - station;
 - g logiesgebouw ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - logiesgebouw;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

27.2 *bouwregels*

27.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte is maximaal:
 - 1 4 m voor woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³;
 - 2 6 m voor de overige woningen;
- b bouwhoogte is maximaal:
 - 1 8 m voor woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³;
 - 2 10 m voor de overige woningen;
- c inhoud maximaal:
 - 1 woningen in voormalige boerderijen de bestaande inhoud van het totale woongebouw;
 - 2 gesplitste woningen als genoemd in bijlage 5 maximaal de bestaande inhoud;
 - 3 woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³ maximaal 450 m³;
 - 4 overige woningen maximaal 600 m³.

27.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m²;
- d goothoogte maximaal 3 m;
- e bouwhoogte maximaal 5 m.

- 27.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
- 27.2.4 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 27.2.1.

27.3 ontheffing van de bouwregels

27.3.1 verplaatsing van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 27.3.1 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2.1.

27.3.2 oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.2.2 onder c voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- b het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

27.3.3 bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.2.2 onder e voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

27.4 ontheffing van de gebruiksregels

27.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;

- d de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - e er geen zelfstandige woning ontstaat;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 27.4.2 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- 27.4.3 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.1 onder c voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
 - b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - c de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 - d het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - g geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
 - h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 27.4.4 paardenbak
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.1 onder c voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:
- a de volgende maten in acht worden genomen:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 - b oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
 - c bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m;
 - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 27.4.5 recreatieve nevenactiviteiten
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.1 onder d voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van
- a kleinschalige kampeerterrein op het bestemmingsvlak, mits
 - 1 de oppervlakte van het bestemmingsvlak minimaal 0,5 ha bedraagt;
 - 2 de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 3 in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;

- 4 de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 5 indien het onder 1 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
 - 6 er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b bed & breakfast, mits:
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c vakantiewoningen / -appartementen, mits
- 1 opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 - 2 maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per vakantiewoning/-appartement;
 - 3 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

27.4.6 stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 27.4.4 onder b en c geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

27.5 wijzigingsbevoegdheid

27.5.1 woningsplitsing

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

- a de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
- b de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;

- c de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

27.5.2 wonen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

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

- a sanering plaatsvindt van minimaal 100 m² van de bedrijfsbebouwing;
- b het aantal woningen maximaal 2 mag zijn;
- c bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

27.5.3 extra woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing

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

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1 twee woningen in één bestaand bijgebouw of
 - 2 twee woningen in één nieuw gebouw worden opgericht;
- b ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1 maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2 één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3 maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4 maximaal twee vrijstaande woningen worden opgericht;
- c alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- f bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - 2 gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - 3 indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen in één gebouw te worden ondergebracht;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 28 Wonen - Uiterwaarden

28.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
 - b aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 - 2 degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 - 3 de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 - 4 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 5 er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden;
 - 6 activiteiten die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
 - c de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - d de bestaande paardenbakken;
 - e waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

28.2 *bouwregels*

28.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte maximaal de oppervlakte als in bijlage 3 aangegeven;
- b goothoogte is maximaal:
 - 1 4 m voor woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³;
 - 2 6 m voor de overige woningen;
 - 3 3 m voor bijgebouwen;
- c bouwhoogte is maximaal:
 - 1 7 m voor woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³;
 - 2 10 m voor de overige woningen;
 - 3 5 m voor bijgebouwen.

28.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

28.2.3 Het is niet toegestaan om een bestaand gebouw geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie.

28.2.4 Het is niet toegestaan om de bestaande gebouwen te vervangen door één nieuw gebouw, dan wel door een kleiner aantal gebouwen dan het bestaande aantal.

28.3 ontheffing van de gebruiksregels

28.3.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 28.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

28.3.2 De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

28.3.3 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 28.1 onder c voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- g geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

28.3.4 paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 28.1 onder c voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a de volgende maten in acht worden genomen:
 - 1 minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2 minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m.

28.4 aanlegvergunning

- 28.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen en verharden van wegen , paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - b het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen.
- 28.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige doeleinden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 28.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.
- 28.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

28.5 wijzigingsbevoegdheid

woningsplitsing

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

- a de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
- b de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- c de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 29 Wonen - Woonboot

29.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woonboot aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woonboot.

29.2 bouwregels

De woonboot voldoet aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte maximaal 80 m²;
- b bouwhoogte maximaal 3 m.

Artikel 30 **Leiding - Gas**

30.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 hartlijn leiding - gas 1 met een doorsnede van 60,3 mm en een druk van 40 bar;
 - 2 hartlijn leiding - gas 2 met een doorsnede van 114,3 mm en een druk van 40 bar;
 - 3 hartlijn leiding - gas 3 met een doorsnede van 219,1 mm en een druk van 40 bar;
 - 4 hartlijn leiding - gas 4 met een doorsnede van 323,9 mm en een druk van 40 bar;
 - 5 hartlijn leiding - gas 5 met een doorsnede van 914 mm en een druk van 66,2 bar;
 - 6 hartlijn leiding - gas 6 met een doorsnede van 1067 mm en een druk van 66,2 bar;
 - 7 hartlijn leiding - gas 7 met een doorsnede van 914 mm en een druk van 66,2 bar;
 - 8 hartlijn leiding - gas 8 met een doorsnede van 1219 mm en een druk van 66,2 bar;
 - 9 hartlijn leiding - gas 9 met een doorsnede van 219,1 mm en een druk van 40 bar;
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 **bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

30.3 **onthefing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 30.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

30.4 **aanlegvergunning**

30.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 30.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

- 30.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 30.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 30.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 31 **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

31.1 bestemmingsomschrijving

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

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

31.2 bouwregels

31.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

31.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

31.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a hoogspanningsmasten 40 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

31.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 31.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

31.4 aanlegvergunning

31.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 31.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

31.4.2 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

31.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 32 Leiding - Riool

32.1 *bestemmingsomschrijving*

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

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

32.2 *bouwregels*

32.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

32.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

32.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

32.3 *ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 32.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

32.4 *aanlegvergunning*

32.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 32.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en
- d overige waterpartijen;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

32.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

32.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

32.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 33 Waarde - Archeologie

33.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 29), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

33.2 *bouwregels*

33.2.1 algemeen

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

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

33.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 33.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 33.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

33.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 33.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

33.3 nadere eisen

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

33.4 aanlegvergunning

- 33.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 33.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - c het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d het aanleggen van drainage;
 - e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - f het verlagen of afgraven van de bodem;
 - g het verlagen van het waterpeil;
 - h het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - i het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - j het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - k het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 33.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 33.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 - b andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - d andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - e andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 33.4.4 Ten aanzien van de in artikel 33.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate

- zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 33.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 33.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.5 wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 34 Waarde - Archeologische verwachting 1

34.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 29), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

34.2 *bouwregels*

34.2.1 algemeen

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

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

34.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 34.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 34.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

34.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 34.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

34.3 nadere eisen

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

34.4 aanlegvergunning

- 34.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 34.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 34.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 34.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 34.4.4 Ten aanzien van de in artikel 34.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 34.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 34.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 34.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

34.5 wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 35 Waarde - Archeologische verwachting 2

35.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 29), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

35.2 *bouwregels*

35.2.1 algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

35.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 35.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 35.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

35.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 35.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

35.3 nadere eisen

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

35.4 aanlegvergunning

- 35.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 35.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 35.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 35.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 35.4.4 Ten aanzien van de in artikel 35.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 35.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 35.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 35.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

35.5 wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 36 Waarde - Archeologische verwachting 3

36.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 29), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

36.2 *bouwregels*

36.2.1 algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

36.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 36.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 36.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

36.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 36.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

36.3 nadere eisen

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

36.4 aanlegvergunning

- 36.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 36.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 36.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 36.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 36.4.4 Ten aanzien van de in artikel 36.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 36.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 36.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 36.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

36.5 wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 37 Waarde - Archeologische verwachting 4

37.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 29), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

37.2 *bouwregels*

37.2.1 algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

37.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 37.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 37.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

37.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 37.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

37.3 nadere eisen

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

37.4 aanlegvergunning

- 37.4.1 Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 37.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 - b grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c het verlagen of afgraven van de bodem;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 37.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 37.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - c andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 37.4.4 Ten aanzien van de in artikel 37.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 37.4.5 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
 - c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
- 37.4.6 Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 37.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

37.5 wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 38 Waarde - EHS

38.1 bestemmingsomschrijving

38.1.1 De voor Waarde - EHS aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het ontwikkelen en instandhouden van de natuur- en landschapswaarden.

38.1.2 Alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de in de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met 29) opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden dient advies te worden verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

38.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) zijn teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan.

Artikel 39 Waarde - Landgoed

39.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a de instandhouding en/of herontwikkeling van een landgoed als integrale beheers-eenheid van de voorkomende uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle karakteris-tieke bebouwing, paden-, lanen- en groenstructuur en waterpartijen;
- b de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologi-sche, bodemkundige, landschapsvisuele, ecologische en biologische waarden.

39.2 *bouwregels*

39.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mogen tevens gebouwen, ten dienste van het beheer van het landgoed worden opge-richt, mits:

- a gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak maximaal 100 m² bedragen;
- b goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
- c bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

39.2.2 In afwijking van het bepaalde zijn (bedrijfs)woningen niet toegestaan.

39.3 *ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 39.2.1 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten dienste van het beheer, met dien verstande dat per 15 ha landgoed een aanvullende oppervlakte van 20 m² is toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken van 400 m².

39.4 *specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een ge-bruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a een stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demontabele of verplaatsbare inrich-tingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van gronden;
- b sport-, wedstrijd-, speel- en parkeerterrein;
- c 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 het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d voor het beproeven van voertuigen, voor racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van modelvliegsport;
- e voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

39.5 aanlegvergunning

- 39.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 39.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - b het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - c het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - f andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- 39.5.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 39.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 39.5.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 39.5.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk landschapsdeskundige.
- 39.5.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet aantasten.

39.6 wijzigingsbevoegdheid

- 39.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het onderling uitwisselen van de voorkomende bestemmingen binnen de bestemming Waarde - Landgoed met dien verstande dat de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet wordt aangetast, mits:
- a in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - b de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 40 Waarde - Natuur

40.1 bestemmingsomschrijving

- 40.1.1 De voor Waarde - Natuur aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000 gebied.
- 40.1.2 Alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de in de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met 29) opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden dient te worden aangetoond dat als gevolg hiervan de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het in het besluit begrepen gebied niet verslechtert of geen verstoring effect heeft op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

40.2 aanlegvergunning

- 40.2.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 40.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
 - b het wijzigen van het waterpeil;
 - c het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - d het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
 - e het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 40.2.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het in het besluit begrepen gebied verslechtert of een verstoring effect heeft op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Artikel 41 Waterstaat - Waterkering

41.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

41.2 *bouwregels*

41.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

41.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

41.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 m.

41.3 *onthefing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 41.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

41.4 *aanlegvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 41.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het verrichten van exploratieboringen of andere onderzoekingen naar bodemschatten, hieronder niet begrepen geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de grondwaterwinning;
- b het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse opslag- en vloeistofreservoirs;
- c het onttrekken van grondwater en het slaan bronnen anders dan in het algemeen belang.

41.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

41.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

41.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 42 Waterstaat - Waterlopen

42.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en met inachtneming van de keur van het waterschap.

42.2 *bouwregels*

42.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

42.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

42.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

42.3 *ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de watergang.

42.4 *aanlegvergunning*

42.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 42.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

42.4.2 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.

42.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 43 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 44 Algemene bouwregels

44.1 *Bestaande maten*

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

44.2 *Bestaande afstanden*

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

44.3 *Ondergronds bouwen*

44.3.1 Bouwregels

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

44.3.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 44.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 45 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 46 Algemene aanduidingsregels

46.1 *milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

46.1.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

46.1.2 bouwregels

- a Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- b Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

46.1.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikel 46.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

46.1.4 aanlegvergunning

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 46.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1 het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2 het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3 het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - 4 het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 - 5 het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 6 andere werken die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

- b Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
- c Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - 1 andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2 andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning

46.2 veiligheidszone - LPG

46.2.1 aanduidingomschrijving

- a De gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - LPG zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.
- b In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) zijn op de in artikel 46.2.1 onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

46.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 46.2.1 onder b genoemde functies.

46.2.3 onthefing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 46.2.2 voor het toestaan van de in artikel 46.2.1 onder b genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

46.2.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak veiligheidszone - LPG in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van het aanduidingsvlak veiligheidszone - LPG, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

46.3 vrijwaringszone - molenbiotoop 1

46.3.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 1 zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

46.3.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag:

- a binnen een afstand van 100 m van de molen niet hoger worden gebouwd dan 3,71 m;
- b binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen niet hoger worden gebouwd dan de uitkomst van onderstaande berekening:

$$H_x = x/75 + 0,2 \times 11,90.$$

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

Hx = toegestane hoogte van een obstakel op een afstand x;

x = afstand van het obstakel tot de molen.

46.3.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 46.3.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de onderafdeling Cultuurhistorie van de provincie Gelderland.

46.3.4 aanlegvergunning

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 46.3.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- 1 het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 46.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 - 2 het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 46.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 - 3 het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroei die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 46.3.2 is toegestaan voor bouwwerken.
- b Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de onderafdeling Cultuurhistorie van de provincie Gelderland.
- c Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- 1 andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - 2 andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

46.4 vrijwaringszone - molenbiotoop 2

46.4.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 2 zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

46.4.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag:

- a binnen een afstand van 100 m van de molen niet hoger worden gebouwd dan 3,71 m;
- b binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen niet hoger worden gebouwd dan de uitkomst van onderstaande berekening:

$$Hx = x/75 + 0,2 \times 12,60.$$

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

Hx = toegestane hoogte van een obstakel op een afstand x;

x = afstand van het obstakel tot de molen.

46.4.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 46.3.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de onderafdeling Cultuurhistorie van de provincie Gelderland.

46.4.4 aanlegvergunning

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 46.3.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - 1 het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 46.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 - 2 het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 46.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 - 3 het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroei die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 46.3.2 is toegestaan voor bouwwerken.
- b Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de onderafdeling Cultuurhistorie van de provincie Gelderland.
- c Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - 1 andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - 2 andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

46.5 vrijwaringszone - straalpad

46.5.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - straalpad zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.

46.5.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mag niet hoger worden gebouwd dan 33 m.

46.5.3 onthefing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 46.5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

Artikel 47 Algemene ontheffingsregels

- 47.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
 - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - d van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
 - e van de regels en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.
- 47.2** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van in het plan genoemde inhoudsmaten van (bedrijfs)woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.
- 47.3** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
- 47.4** Ontheffing als bedoeld in artikel 47.1, 47.2 en 47.3 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 48 Algemene wijzigingsregels

- 48.1** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- a het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
 - c de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de op de kaart gegeven bestemming Verkeer ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mag worden verbreed.
- 48.2** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming van de gronden met tevens de bestemming Waarde - EHS in de bestemming Natuur, mits:
- a in een inrichtings- en beheersvisie de ecologische verbindingzone is uitgewerkt;
 - b advies is verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap;
 - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 49 Algemene procedureregels

49.1 ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

49.2 wijziging

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

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

4 Overgangs- en slotregel

Artikel 50 Overgangsrecht

50.1 overgangsrecht bouwwerken

- 50.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 50.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig kan ontheffing verlenen van artikel 50.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 50.1.1 met maximaal 10%.
- 50.1.3 Artikel 50.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

50.2 overgangsrecht gebruik

- 50.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 50.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 50.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 50.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 50.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 50.2.4 Artikel 50.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 51 Slotbepaling

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

.....

Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen

Indicatieve bedrijvenlijst	Agrarisch	Agrarisch met waarden	Agrarisch met waarden - Uiterwaarden
Landbouw verwante functies onder andere			
Agrarische hulpbedrijven	Ja	Ja	Ja
Toeleverende bedrijven	Ja	Ja	Ja
Semi-agrarische bedrijven	Ja	Ja	Ja
Sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf	Ja	Ja	Ja
Opslag van onder andere			
Caravans/ boten	Ja	Ja	Nee
Meubels	Ja	Ja	Nee
Recreatie onder andere			
Dagrecreatie	Ja	Ja	Ja
Bezoekerscentrum	Ja	Ja	Ja
Verblijfsrecreatie	Ja	Ja	Nee
Paardenpension/ -stalling	Ja	Ja	Nee
Sauna	Ja	Ja	Nee
Verhuur van paarden, fietsen, kano's, e.d.	Ja	Ja	Nee
Huifkarcentrum	Ja	Ja	Nee
Medische (verwante) dienstverlening onder andere			
Kuuroord	Ja	Nee	Nee
Dagverblijf	Ja	Nee	Nee
Dierenkliniek	Ja	Nee	Nee
Groepspraktijk	Ja	Nee	Nee
Overige dienstverlening onder andere			
Cursuscentrum	Ja	Nee	Nee
Crèche/ peuterspeelzaal	Ja	Nee	Nee
Dierenasiel/ -pension	Ja	Nee	Nee
Museum/ tentoonstellingsruimte	Ja	Ja	Ja
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven onder andere			
Slachterij	Ja	Ja	Nee
Wijnmakerij	Ja	Ja	Nee
Riet- en vlechtwerk	Ja	Ja	Nee
Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis *	Ja	Nee	Nee

* De activiteiten zijn in hoofdzaak publieksaantrekkelijk en de omvang en uitstraling is zodanig, dat de activiteit past binnen de woonomgeving. De activiteit vindt plaats in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	5	- bijen	2
0125	0149	6	- overige dieren	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m ²	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
0142	0162		KI-stations	2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	2
41	36	-	Winning en distributie van water	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	3	– zonder LPG	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	5	– munitie	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	– algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimtes en congrescentra	1
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	563	1	Café's, bars	1
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	2
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
80	85	-	Onderwijs	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8511	8610		Ziekenhuizen	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	871	1	Verpleeghuizen	2
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91	94	-	Diverse organisaties	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9213	5914		Bioscopen	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9253.1	91041		Kinderboerderijen	2
926	931	B	Bowlingcentra	2
926	931	H	Golfbanen	1
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	11	– buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	– binnenbanen: boogbanen	1
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
9271	9200		Casino's	2
9272.1	92009		Amusementshallen	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	– uitvaartcentra	1
9303	96031	2	– begraafplaatsen	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Bijlage 3 Oppervlakte bebouwing binnen uiterwaarden

bestemming	adres	max. opp alle bestaande bebouwing in m ²
Agrarisch met waarden - Uiterwaarden	Renkumse Veerweg 8-10 Heteren	2.344
Bedrijf - Uiterwaarden	Renkumse Veerweg 3 Heteren	5.094
	Steenoord 2 -16 Heteren	29.480
	Renkumse Veerweg Heteren (bij veerdienst)	186
Horeca- Uiterwaarden	Veerweg 2 Randwijk	232
Wonen - Uiterwaarden	Doorwerthse Hoek 1	112
	Renkumse Veerweg 2 Heteren	161
	Renkumse Veerweg 4 Heteren	176
	Renkumse Veerweg 6 Heteren	140
	Veerweg 1 Randwijk	128

Bijlage 4 Typen bedrijvigheid

Adres	Aard bedrijvigheid	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfswoning bestaand	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfswoning mogelijk bij recht	Opp. bebouwing in m ² excl. bedrijfswoning mogelijk na onthefing
Bedrijf				
<i>Agrarische hulpbedrijven</i>				
De Hel 4 Randwijk	Loonbedrijf	1225	1348	1618
Grote Molenstraat 150 Elst	Loonbedrijf	1225	1225	1348
Homoetsestraat 13 Homoet	Loonbedrijf	1286	1417	1559
Hoofdstraat 173a Herveld	Loonbedrijf	719	791	870
Karstraat 3 Driel	Loonbedrijf	1120	1232	1478
Kruisstraat 3 Herveld	Loonbedrijf	7653	8418	9260
Slopesstraat 5 Herveld	Loonbedrijf	1251	1353	1488
Stationsstraat 66 Zetten	Loonbedrijf	1054	1159	1275
<i>Agrarisch verwante bedrijven</i>				
Achterstraat 55 Heteren	Hovenier	325	358	430
Drielse Rijndijk 45a Driel	Hovenier	961	1057	1163
Dijkstraat 3d Herveld	Grondverzet	775	853	938
Hollanderbroekstraat 33 Elst	Vleesverwerking	230	253	278
Honingveldsestraat 7 Driel	Groenteverwerking	12973	14270	15697
Kuilsestraat 2 Herveld	Opslag fruit	3324	3324	3823
Lingewal 1-1a Randwijk	Onderzoekscentrum fruitteelt	3062	3368	4042
Molenstraat 10 Driel	Vervaardiging veevoeder	1233	1345	1614
Nijburgsestraat 37 Randwijk	Hovenier	640	704	774
Polderstraat 10 Heteren	Groothandel in veevoeder	704	704	
Tielsestraat 195 Andelst	Hovenier	517	569	683
Tielsestraat 223 Andelst	Hovenier	570	627	690
Vogelengangsestraat 9a Driel	Hovenier	205	246	271
<i>Nutsvoorzieningen</i>				
Groene Woudsestraat 4 Driel	Waterwinning	4359	4359	5013
Karstraat 2 Driel	Nutsvoorziening	40	48	55
Knoppersweg 32 Randwijk	Nutsvoorziening	166	99	229
Veerweg 5 Randwijk	Nutsvoorziening	11	13	14
Vredesteinsestraat 1a Driel	Nutsvoorziening	124	149	171
<i>Overige bedrijven</i>				
Baltussenweg 41 Driel	Bloemenhandel	751	751	864
Baltussenweg 52-56 Driel	Installatiebedrijf	1165	1165	1340
Boltweg 2 Heteren	Opslag caravans	1800	1800	2070

Boterhoeksestraat 15 Heteren	Houtzagerij en opslag	200	240	276
Boterhoeksestraat 48 Heteren	Ecologisch centrum	5300	5300	6095
Boterhoeksestraat 50 Heteren	Opslag caravans	3850	3850	4428
Bredestraat Noord 30-32 Herveld	Transportbedrijf	1700	1700	1955
Bredestraat Zuid 49 Herveld	Antiekhandel	210	252	290
Bredestraat Zuid 64-66 Herveld	Bouwbedrijf	3500	2033	4025
Broekstraat 8 Valburg	Bouwbedrijf	441	500	575
Dijkstraat 1a Herveld	Beveiliging en opsporing	614	614	706
Dijkstraat 3c Herveld	Sloopbedrijf (geen auto's)	504	504	580
Drielse Rijndijk 9 Driel	Opslag bouwbedrijf	300	360	414
Drielse Rijndijk 25 Driel	Houthandel	800	800	920
Eimerensestraat 23 Elst	Timmerbedrijf	225	270	311
Elster Grindweg 1 Driel	Reparatie witgoed e.d.	170	204	235
Elster Grindweg 8-10 Driel	Bouwbedrijf en reparatie auto's	1200	1200	1380
Elster Grindweg 22 Driel	Opslag caravans			
Fliertsestraat 2 Zetten	Meubelmaker	860	860	989
Groenestraat 9 Elst	Opslag oldtimers	205	246	283
Julianastraat 16 Valburg	Bankwerker, slijperij	1628	1628	1872
Kerkstraat 5a Herveld	Tv- en radio studio	212	254	292
Knoppersweg 4 Randwijk	Houtzagerij	2718	2718	3126
Mellardsestraat 6 Valburg		1225	1225	1409
Merkenhorststraat 6 Herveld	Autoreparatie	220	222	255
Molenstraat 4 Driel	Opslag caravans	5000	5000	5750
Molenstraat 9 Hemmen	Opslag levensmiddelen	810	810	932
Moordakkerstraat 16 Herveld	Koerier, vervoer over de weg	420	500	575
Nijburgsestraat 53 Randwijk	Bouwbedrijf	1000	1000	1150
Noordhoeksestraat 1 Driel	Klussenbedrijf	322	386	444
Onderstalstraat 3 Herveld	Productie metalen deuren, ramen e.d. Kantoorruimte	10000 900	10000 900	11500 1035
Onderstalstraat 4 Herveld	Autoreparatie	1295	1295	1498
Polderstraat 34 Heteren	Beveiliging en opsporing	450	500	575
Renkumseveerweg 3 Heteren	Steenfabriek	4631	4631	5094
Rijksweg Zuid Elst	Tankstation			
Romeplein 2 Herveld	Slagerij	2900	2900	3335
Schebbelaarsestraat 7 Herveld	Huisdierfokkerij, huisdierkwekerij	150	180	207
Slopsestraat 4 Herveld	Natte waterbouw	841	841	967
Stenenkamerstraat 61 Herveld		611	611	703
Tielsestraat 1 Valburg		3843	3843	4419

Tielsestraat 3 Valburg	Houthandel	300	360	414
Tielsestraat 8 Valburg	Autobedrijf	76	91	105
Tielsestraat 163 Herveld	Productie machines	641	641	737
Tielsestraat 173 a Herveld	Autoreparaties	306	500	575
Tobbenhofsestraat 3 Elst	Goederenvervoer	800	800	920
Uilenburgsestraat 12 Heteren	Straatbedrijf (met showtuin)	2693	2693	3097
Valburgseweg 102 Elst	Autoreparatie			
Veldstraat 8 Andelst	Dakdekker			
Verbindingsweg 10 Herveld	Bouwmarkt	1425	1425	1639
Vredesteinsestraat 1b Driel	Schildersbedrijf	487	500	575
Waalstraat 19 Andelst	Verhuur land- en bosbouwmachines	1041	1041	1197
Wageningssestraat 33 Zetten	Fruithandelsbedrijf	13.700	13.700	15.755
Wolfhoeksestraat 13 Elst	Autoreparatie	500	500	575
Zeegstraat 1 Herveld	Opslag caravans	1564	1564	1799
Zeegstraat 1 Valburg	Opslag	650	650	748
westzijde A50 (Arnhem - Eindhoven) te Valburg	Tankstation met LPG en een auto-wasplaats	961	961	1105
Detailhandel				
Baltussenweg 37 Driel	Fietsenhandel	1090	1090	-
Erfstraat 33 Randwijk	Fruithandel	919	919	-
Grote Allee nabij 3 Loenen	Aan het landgoed gelieerde detailhandel, reparatie van antiek, workshop-ruimte tbv landgoed-functie			
Homoetsestraat 3 Homoet	Woninginrichting	300	300	-
Homoetsestraat 37 Homoet	Houthandel	533	533	-
Kastanjelaan 8 Heteren	Huishoudelijke artikelen	250	250	-
Kastanjelaan 24 Heteren	Slijterij	70	70	-
Kruisstraat 1a Herveld	drankenhandel/ slijterij	624	624	-
Stenenkamerstraat 67 Herveld	Dierenspeciaalzaak	472	472	-
Tielsestraat 145a Herveld	Landwinkel	100	100	-
Wageningssestraat 9	Tuincentrum			-
Horeca				
De Wuurde 112 Elst	Horeca; restaurant	2560	2560	-
Drielse Rijndijk 87 Driel	Horeca	139	167	192
Grote Allee nabij 3 Loenen	Gelieerde horeca aan vergader-, exosietieruimte en logiesaccommodatie			
Honingveldsestraat 2 Driel	Horeca; café	223	223	-
Veerweg 2 Randwijk	Horeca; cafetaria,	270	270	-

	snackbar			
Waldijk 38 Oosterhout	Horeca; restaurant	382	382	-
Naast A50	Horeca;			
Kantoor				
Kastanjelaan 6 Heteren	Adviesbureau	120	120	-
Maatschappelijk				
Achterstraat 49 Heteren	Dierenasiel/ pension	1635	1635	-
Bredeweg 8a Randwijk	Dorpshuis	391	391	-
Grote Allee nabij 2 Loenen	Trouwzaal			
Homoetsestraat 19 Homoet	Kerk	133	133	-
Kastanjelaan tussen 4 en 6 Heteren	Kinderopvang en dierenarts	260	260	-
Kastanjelaan 14 Heteren	Kerk	275	275	-
Polderstraat 14 Heteren	Clubgebouw	72	72	-
Reethsestraat 25 Valburg	Clubgebouw	103	103	-
Stenenkamerstraat 65 Herveld	Molen	48	48	-
Valburgseweg 90 Elst	Rouwcentrum	373	373	-
Veldstraat 9 Andelst	Dierenasiel/ pension	1650	1650	-
Veldstraat Hemmen	Begraafplaats			
Veldstraat 79 Hemmen	Zorgboerderij	1263	1263	-
Waldijk 21 Slijk-Ewijk	Dierenasiel/ pension	761	761	-

