

Landelijk Gebied Binnenmaas

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch	16
Artikel 4 Agrarisch met waarden	26
Artikel 5 Bedrijf	36
Artikel 6 Bedrijf - gasontvangststation	40
Artikel 7 Detailhandel	41
Artikel 8 Gemengd	44
Artikel 9 Groen	45
Artikel 10 Horeca	46
Artikel 11 Maatschappelijk	49
Artikel 12 Natuur	52
Artikel 13 Recreatie	53
Artikel 14 Recreatie - Recreatieoord Binnenmaas	54
Artikel 15 Recreatie - Recreatiewoning	56
Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatie	57
Artikel 17 Sport	60
Artikel 18 Verkeer	62
Artikel 19 Verkeer - Spoor	63
Artikel 20 Water	64
Artikel 21 Water - Rivier	65
Artikel 22 Wonen - Landgoed	66
Artikel 23 Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties	68
Artikel 24 Wonen - Verspreide woningen	72
Artikel 25 Leiding - Brandstof	75
Artikel 26 Leiding - Gas	77
Artikel 27 Leiding - Hoogspanning	79
Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding	81
Artikel 29 Leiding - Leidingstrook	83
Artikel 30 Leiding - Olie	85
Artikel 31 Leiding - Riool	87
Artikel 32 Leiding - Water	89
Artikel 33 Waarde - Archeologie AMK	91
Artikel 34 Waarde - Archeologische verwachting hoog 1	92
Artikel 35 Waarde - Archeologische verwachting hoog 2	94
Artikel 36 Waarde - Archeologische verwachting laag	96
Artikel 37 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1	98
Artikel 38 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 2	100
Artikel 39 Waarde - EHS	102
Artikel 40 Waterstaat - Waterkering	103
Artikel 41 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	104
Hoofdstuk 3 Algemene regels	105
Artikel 42 Anti-dubbeltelbepaling	105
Artikel 43 Algemene bouwregels	106
Artikel 44 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen	107
Artikel 45 Algemene gebruiksregels	108
Artikel 46 Algemene aanduidingsregels	109
Artikel 47 Algemene afwijkingsregels	112
Artikel 48 Algemene wijzigingsregels	113
Artikel 49 Algemene procedureregels	114
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	115
Artikel 50 Overgangsrecht	115

Artikel 51	Slotregel	116
Bijlagen bij regels		117
Bijlage 1	Oppervlakte kassen	118
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	120
Bijlage 3	Typen bedrijvigheid en oppervlaktes	132
Bijlage 4	Categorieën niet-agrarische bedrijvigheid	137

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' van de gemeente Binnenmaas;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0585.BPLGBINNENMAAS-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanbouw

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;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.8 aan huis verbonden bedrijf

een kleinschalig bedrijf dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat geen onevenredige hinder oplevert voor het woon- en leefmilieu, niet zijnde horeca of detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;

1.9 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op maatschappelijk, juridisch, administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde horeca of detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop ten behoeve van het aan huis verbonden beroep;

1.10 achtererf

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.11 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.12 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, glastuinbouwbedrijven daarvan uitgezonderd;

1.13 andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.14 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.15 archeologische verwachting

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

1.16 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.17 bebouwing

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

1.18 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal 2 kamers voor in totaal maximaal 5 gasten, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.19 bedrijf

een onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.20 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.21 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;

1.22 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen
- i. objecten die met de onder a tot en met e en g 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, en
- j. 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;

1.23 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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;

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan een binnen hetzelfde bestemmingsvlak staande woning;

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

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

1.34 dagrecreatie

recreatie zonder nachtverblijf, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.35 detailhandel

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

1.36 (medische) dienstverlening

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van (medische) diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.37 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.38 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.39 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.40 extensief dagrecreatief medegebruik / extensieve dagrecreatie

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

1.41 garage

bouwwerk dat bedoeld is voor stallingsruimten voor vervoersmiddelen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.42 gebouw

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

1.43 gebruiken

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

1.44 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.45 geluidsgevoelige terreinen

geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.46 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen;

1.47 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering geheel of hoofdzakelijk gebruik maakt van de grond als agrarisch productiemiddel in de vorm van akkerbouw, veeteelt, tuinbouw, bosbouw en/of melkveehouderij;

1.48 grondwaterpeil

bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt;

1.49 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.50 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 vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.51 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.52 kampeermiddel

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

1.53 kas

een bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dak hoofdzakelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot het beschermen van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.54 kleinschalig kamperen

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen;

1.55 kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip beperkt kwetsbaar object, 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, of
 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, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 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, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en

- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.56 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarden in visueelruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

1.57 ligplaats

een ligplaats als bedoeld in artikel 1 onder b van de Woonbotenverordening 2009, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.58 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.59 maatvoeringsvlak

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

1.60 manege

een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport;

1.61 mantelzorg

het bieden van 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;

1.62 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.63 natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.64 nevenactiviteit

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

1.65 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.66 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.67 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.68 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.69 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de

- weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.70 permanente bewoning

het gebruik van een recreatiewoning of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als feitelijk hoofdverblijf, in die zin dat deze persoon of groep van personen binnen een aaneengesloten periode van een jaar meer dan 240 overnachtingen in de recreatiewoning maakt;

1.71 prostitutiebedrijf

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

1.72 recreatiewoning

een gebouw, niet zijnde een stacaravan, dat dient voor periodiek recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.73 relatie

Daar waar op de verbeelding 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.

1.74 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard, waaronder mede wordt begrepen:

- a. seksbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b. seksclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c. seksautomaat:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d. sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

1.75 staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.76 stacaravan

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

1.77 trekkershut

een houten gebouw met slaap- en kookgelegenheid bestemd voor recreatief nachtverblijf;

1.78 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.79 uitvoeren

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

1.80 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf op een daartoe bestemd terrein dan wel in een daartoe bedoeld gebouw of kampeermiddel;

1.81 volwaardig agrarisch bedrijf / glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf/glastuinbouwbedrijf met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht, dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden uitgeoefend;

1.82 voorerf

gedeelte van een erf dat aan de voorkant (voor de voorgevel) van het gebouw is gelegen;

1.83 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) 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, dan wel de gevel naar die weg die volgens het straatnamenregister bepalend is voor de adressering;

1.84 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.85 woning

een (gedeelte) van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.86 woonboot

een woonboot c.q. woonschip als bedoeld in artikel 1 onder a van de Woonbotenverordening 2009, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot een grens

tussen de grens een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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 oppervlakte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 inhoud van (bedrijfs)woningen

Bij de bepaling van de inhoud van (bedrijfs)woningen worden ondergrondse bouwwerken niet meegerekend.

2.3 ondergeschikte bouwonderdelen

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 m bedraagt.

2.4 dakkapellen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen wordt de goothoogte van een dakkapel buiten beschouwing gelaten mits de dakkapel voldoet aan de volgende eisen:

- a. zijwanden ondoorzichtig;
- b. hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m;
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- d. bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok;
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
- f. niet gebouwd op een woning of woongebouw gebouwd met een tijdelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op een woonwagen of op een woning of woongebouw die niet voor permanente bewoning is bestemd.

2.5 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. de uitoefening van een paardenfokkerij en het africhten, rechtrichten, trainen van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij';
- d. een niet agrarisch bedrijfsgebouw, uitsluitend ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. aan een agrarisch bedrijf ondersteunende glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw';
- f. mestopslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';
- g. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten';
- h. een clubgebouw van de Harley-Davidson Club Hoeksche Waard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- i. het gebruiken van een clubgebouw door een motorsportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tot een oppervlak van maximaal 317 m²;
- j. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- k. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- l. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- m. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen toegestaan' maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 3. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 4. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 5. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 6. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
- n. de bestaande legale paardenbakken;
- o. de bestaande legale kleinschalige kampeerterreinen;
- p. de uitoefening van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, uitsluitend binnen de bedrijfsgebouwen, in de vorm van:
 1. verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten;
 2. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
 3. verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
 4. lichte horeca zoals een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop;
 5. stalling en opslag;
 6. kunstnijverheidsbedrijven;
 7. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions;een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke ten behoeve van nevenactiviteiten in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m² voor wat betreft de onder 1

genoemde nevenactiviteiten en 500 m² voor wat betreft de onder 2 tot en met 7 genoemde nevenactiviteiten;

- q. de bescherming van de openheid van het landschap;
- r. extensieve dagrecreatie;
- s. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- t. hobbymatig houden van dieren;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de ter plaatse aangeduide bouwhoogte is toegestaan;
- b. kassen, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan vermeerderd met 10% van die oppervlakte, met dien verstande, dat een vermeerdering van 10% niet van toepassing is indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte 20.000 m² of meer bedraagt;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - c. bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 3. bij overige agrarische bedrijven:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1.000 m² bedraagt;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - c. de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
- c. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 - 3. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - 4. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 - 5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - 6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- d. warmteopslagtanks, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw' met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- e. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten' met een oppervlakte per trekkershut van maximaal 15 m²;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mest- en voedersilo's maximaal 12 m mag bedragen.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkapten, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;
- b. bouwwerken ten behoeve van mestopslag met een bouwhoogte van maximaal 5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';
- c. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding

- 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';
- d. een niet agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. een zendmast met een maximale hoogte van 90 m ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het overschrijden van bouwgrenzen met gebouwen, voor zover het geen kassen betreft, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. overschrijding kan plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² en tot maximaal 5 m uit het bouwvlak;
- b. de overschrijding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het denkbeeldig agrarisch bouwperceel moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. de overschrijding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en waarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

3.4.2 Nieuwbouw sanitaire voorzieningen bij kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor de nieuwbouw van bouwwerken in de vorm van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. het aanbrengen van sanitaire voorzieningen binnen de bestaande gebouwen dient redelijkerwijs niet mogelijk te zijn;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

3.4.3 Hogere goot- en bouwhoogte kassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor een hogere goot- en bouwhoogte van kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 9 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

3.4.4 Vergroten oppervlakte kassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub b, onder 1 voor een grotere gezamenlijke oppervlakte aan kassen, uitsluitend ten behoeve van een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de extra oppervlakte aan kassen mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
- b. de gezamenlijk oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag niet meer bedragen dan 20.000 m²;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde volwaardige glastuinbouwbedrijf;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. de vergroting dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid

aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

3.4.5 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.6 Hogere bouwhoogte warmteopslagtank

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor een hogere bouwhoogte van warmteopslagtanks, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

3.4.7 Regenkappen en boog- en tunnelkassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van regenkappen en boog- en tunnelkassen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. regenkappen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van regenkappen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend toegestaan of aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² per bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van boog- en tunnelkassen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend tijdelijk toegestaan in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober.

3.4.8 Schuilstallen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van een schuilstal buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de schuilstal wordt gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- b. de goot- en bouwhoogten bedragen maximaal 2 respectievelijk 3 m;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².

3.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van:

- a. chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies;
- b. biologische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 10 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Plattelandswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat één of meerdere bedrijfswoningen worden bewoond door derden, mits ten minste één bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig blijft.

3.6.2 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bijgebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdbouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.4 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- d. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de bestemmingen, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen' is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bestemmingen, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- g. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.5 Kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;

- c. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.6 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het plaatsen van stacaravans en/of kampeermiddelen op het bouwvlak ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die op het betreffende agrarische bedrijf werkzaam zijn, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het betreffende bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. per bouwvlak zijn maximaal 25 kampeermiddelen of maximaal 6 stacaravans toegestaan of een combinatie van kampeermiddelen en stacaravans in een verhouding van 4:1 waarbij het aantal nooit meer dan 25 respectievelijk 6 mag bedragen;
- c. stacaravans en kampeermiddelen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het bouwvlak buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.7 Spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstanden van 50 m respectievelijk 10 m, mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

3.7.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van de vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals dat bestaat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- b. de verandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de verandering van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in

de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;

- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

3.8.2 Vergroting van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in verband waarmee een bedrijfsplan door de initiatiefnemer moet worden overlegd waarin in ieder geval wordt aangegeven op welke wijze voor een verantwoorde landschappelijke inpassing wordt zorggedragen;
- b. het bouwvlak mag geen grotere oppervlakte krijgen dan 2 ha;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. deze wijzigingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden voor vergroting van het glasareaal;

3.8.3 Glas voor glas

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte van de kassen moet minimaal in gelijke mate worden gecompenseerd door sanering van kassen elders, eventueel gedeeltelijk in combinatie met een storting van een geldbedrag in een daartoe ingesteld fonds, waarbij maximaal 1 ha kassen mag worden gecompenseerd door een geldbedrag;
- c. de ruimtelijke kwaliteit op de uitbreidingslocatie en de saneringslocatie wordt per saldo verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit wordt ingewonnen van een onafhankelijke landschapsdeskundige;
- e. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- f. de kassen op de saneringslocatie kunnen maar één keer worden meegeteld bij de toepassing van 'glas voor glas' of 'ruimte voor ruimte', waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- g. aangetoond wordt dat de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw geen reële mogelijkheid is;
- h. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

3.8.4 Vergroting het agrarisch bouwperceel bij een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen als bedoeld in artikel 3.2.1, sub b, onder 2, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag maximaal 5.000 m² bedragen;
- b. de uitbreiding dient aansluitend aan de bestaande oppervlakte aan kassen te worden gerealiseerd;
- c. aangetoond dient te worden dat na wijziging nog steeds sprake is van kassen die dienen ter ondersteuning van het agrarische bedrijf;
- d. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

- f. de uitbreiding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- g. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

3.8.5 *Bouw eerste bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning met bijgebouwen binnen het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
- b. het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf heeft een omvang waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijgebouwen bedraagt maximaal 775 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

3.8.6 *Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwvlak in de bestemming, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;
- d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

3.8.7 *Woningsplitsing bij omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.8.6 en in afwijking van het bepaalde sub c van dat artikel, kunnen burgemeester en wethouders het plan mede wijzigen ten behoeve van splitsing van de voormalige bedrijfswoning of van het gebouw waarin zich deze woning bevindt in maximaal twee woningen, met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. de inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m³ bedragen en mag niet worden vergroot;
- c. het te splitsen gebouw is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- d. de karakteristieke waarde van het gebouw mag niet worden aangetast;
- e. de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- f. voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- i. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- j. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

3.8.8 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- 2. toegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;
- 3. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt);
- 4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
- 5. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- 6. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- 7. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- 8. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

3.8.9 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend kleinschalige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van verpleging, zorg- en hulpverlening voor 24-uurszorg of dagopvang zijn toegestaan;
- c. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

3.8.10 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Recreatie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn recreatiebedrijven zoals:
 - 1. kleinschalige verblijfsrecreatie;
 - 2. een paardenstalling;
 - 3. fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
 - 4. een kleinschalig bezoekerscentrum;
 - 5. een klein museum, tentoonstellingsruimte;
 - 6. een kinderboerderij, speeltuin;
 - 7. binnensportactiviteiten;
 - 8. een manege;
 dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn;

- c. het recreatiebedrijf mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- d. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan en alle kassen dienen te worden gesloopt;
- e. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming van landschapswaarden ter plaatse van de aanduidingen:
openheid: openheid;
specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen: hoogteverschillen;
specifieke vorm van agrarisch met waarden - rust: rust;
specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishoudkundige situatie:
waterhuishoudkundige situatie;
- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'openheid' fruit- en boomteelt niet is toegestaan;
- b. aan een agrarisch bedrijf ondersteunende glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw';
- c. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij waarbij maximaal 1 bouwlaag van gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. mestopslag, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- e. een niet agrarisch bedrijfsgebouw, uitsluitend ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- f. een kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van maximaal 20 campers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein';
- g. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- h. de bescherming van een monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument';
- i. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- j. een zaadveredelingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zaadveredelingsbedrijf';
- k. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 3. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 4. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 5. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
- l. de bestaande legale paardenbakken;
- m. de bestaande legale kleinschalige kampeerterreinen;
- n. de uitoefening van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, uitsluitend binnen de bedrijfsgebouwen, in de vorm van:
 1. verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten;
 2. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
 3. verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
 4. lichte horeca zoals een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop;
 5. stalling en opslag;
 6. kunstnijverheidsbedrijven;
 7. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions;een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke ten behoeve van nevenactiviteiten in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m² voor wat betreft de onder 1 genoemde nevenactiviteiten en 500 m² voor wat betreft de onder 2 tot en met 7 genoemde nevenactiviteiten;

- o. extensieve dagrecreatie;
 - p. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - q. hobbymatig houden van dieren;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Binnen het bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' de bedrijfsgebouwen ten behoeve van maximaal de oppervlakte mag bedragen zoals aangegeven in onderstaande tabel;

Adres	Huidig oppervlak in m ²	Maximaal toegestaan oppervlak in m ²
Polderdijk 31 Maasdam	3.622	3.984
Zuiddijk 18 Maasdam	5.891	6.480

- b. kassen, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte is toegestaan zoals aangegeven in bijlage 1;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - c. bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 3. bij overige agrarische bedrijven kassen niet zijn toegestaan;
- c. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 - 3. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - 4. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 - 5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - 6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- d. warmteopslag tanks, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw' met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mest- en voedersilo's maximaal 12 m mag bedragen.

4.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkapten, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;
- b. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';
- c. een niet agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';

- d. gebouwen in de vorm van een bergruimte behorende bij een ligplaats voor een woonschip met een hoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 12 m², uitsluitend op gronden gelegen binnen een afstand van maximaal 15 m van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' en met dien verstande dat per ligplaats maximaal één bergruimte is toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Nieuwbouw sanitaire voorzieningen bij kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor de nieuwbouw van bouwwerken in de vorm van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. het aanbrengen van sanitaire voorzieningen binnen de bestaande gebouwen dient redelijkerwijs niet mogelijk te zijn;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

4.4.2 Grotere oppervlakte intensieve veehouderij

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen voor intensieve veehouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor het dierenwelzijn;
- b. er is geen toename van het aantal dieren;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

4.4.3 Hogere goot- en bouwhoogte kassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor een hogere goot- en bouwhoogte van kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 9 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'openheid'.

4.4.4 Vergroten oppervlakte kassen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub a, onder 1 voor een grotere gezamenlijke oppervlakte aan kassen, uitsluitend ten behoeve van een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de extra oppervlakte aan kassen mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag niet meer bedragen dan 20.000 m²;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde volwaardige glastuinbouwbedrijf;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. de vergroting dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

4.4.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub c onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.6 *Hogere bouwhoogte warmteopslagtank*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d voor een hogere bouwhoogte van warmteopslagtanks, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'openheid'.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van:

- a. chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies;
- b. biologische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 10 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Plattelandswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat één of meerdere bedrijfswoningen worden bewoond door derden, mits ten minste één bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig blijft.

4.6.2 *Mantelzorg*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra tijdelijke gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is het gebruik wordt beëindigd en, indien deze zijn gebouwd, de vrijstaande bijgebouwen worden verwijderd;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.3 *Bed & breakfast in bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bijgebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdbouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.4 *Paardenbakken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties en Wonen - Verspreide woningen;
- b. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- d. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de bestemmingen Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties en Wonen - Verspreide woningen is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bestemmingen Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties en Wonen - Verspreide woningen;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- g. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.5 *Kleinschalig kamperen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties en Wonen - Verspreide woningen;
- b. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;
- c. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.6 *Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het plaatsen van stacaravans en/of kampeermiddelen op het bouwvlak ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die op het betreffende agrarische bedrijf werkzaam zijn, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het betreffende bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. per bouwvlak zijn maximaal 25 kampeermiddelen of maximaal 6 stacaravans toegestaan of een combinatie van kampeermiddelen en stacaravans in een verhouding van 4:1 waarbij het aantal nooit meer dan 25 respectievelijk 6 mag bedragen;
- c. stacaravans en kampeermiddelen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de

- voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het bouwvlak buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
 - e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
 - f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.7 *Spuitzone*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstanden van 50 m respectievelijk 10 m, mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

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

4.7.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden ter plaatse van de in onderstaande tabel genoemde aanduidingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

	Werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden								
Aanduidingen:	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Openheid	-	+	+	+	+	-	+	-	-
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - ...									
- hoogteverschillen	+	+	+	+	+	+	+	+	-
- rust	+	+	+	-	+	-	+	-	-
- waterhuishoudkundige situatie	+	+	+	-	+	+	+	+	+

Verklaring tekens:

+ vergunningplichtig

- niet vergunningplichtig

Verklaring nummering andere-werken:

1. het vergraven en egaliseren van gronden;
2. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
3. het vellen en rooien van bomen en ander houtgewas;
4. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder boomgaarden;
5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
6. het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
7. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
8. het diepploegen, zijnde het extra diep -0,4 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
9. andere-werken die een wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

4.7.2 *Toetsingscriterium*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.7.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien:

- a. door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is.

4.7.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.7.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
- d. de aanleg van boomgaarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard'.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.8.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

4.8.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.8.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

4.9.1 Wijziging van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van de vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals dat bestaat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- b. de verandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de verandering van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

4.9.2 Vergroting van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in verband waarmee een bedrijfsplan door de initiatiefnemer moet worden overlegd waarin in ieder geval wordt aangegeven op welke wijze voor een verantwoorde landschappelijke inpassing wordt zorggedragen, en
- b. het bouwvlak mag geen grotere oppervlakte krijgen dan 2 ha;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de

kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;

- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden voor vergroting van het glasareaal;

4.9.3 *Glas voor glas*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte van de kassen moet minimaal in gelijke mate worden gecompenseerd door sanering van kassen elders, eventueel gedeeltelijk in combinatie met een storting van een geldbedrag in een daartoe ingesteld fonds, waarbij maximaal 1 ha kassen mag worden gecompenseerd door een geldbedrag;
- c. de ruimtelijke kwaliteit op de uitbreidingslocatie en de saneringslocatie wordt per saldo verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit wordt ingewonnen van een onafhankelijke landschapsdeskundige;
- e. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- f. de kassen op de saneringslocatie kunnen maar één keer worden meegeteld bij de toepassing van 'glas voor glas' of 'ruimte voor ruimte', waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- g. aangetoond wordt dat de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw geen reële mogelijkheid is;
- h. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

4.9.4 *Vergroting het agrarisch bouwperceel bij een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen als bedoeld in artikel 4.2.1, sub a, onder 2, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag maximaal 5.000 m² bedragen;
- b. de uitbreiding dient aansluitend aan de bestaande oppervlakte aan kassen te worden gerealiseerd;
- c. aangetoond dient te worden dat na wijziging nog steeds sprake is van kassen die dienen ter ondersteuning van het agrarische bedrijf;
- d. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de uitbreiding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

4.9.5 *Bouw eerste bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning met bijgebouwen binnen het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf
- b. het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf heeft een omvang waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijgebouwen bedraagt maximaal 775 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m;

- e. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

4.9.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;
- d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

4.9.7 Woningsplitsing bij omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.9.6 en in afwijking van het bepaalde sub c van dat artikel, kunnen burgemeester en wethouders het plan mede wijzigen ten behoeve van splitsing van de voormalige bedrijfswoning of van het gebouw waarin zich deze woning bevindt in maximaal twee woningen, met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. de inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m³ bedragen en mag niet worden vergroot;
- c. het te splitsen gebouw is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- d. de karakteristieke waarde van het gebouw mag niet worden aangetast;
- e. de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- f. voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- j. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

4.9.8 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. oegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;
- c. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt):

- d. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

4.9.9 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend kleinschalige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van verpleging, zorg- en hulpverlening voor 24-uurszorg of dagopvang zijn toegestaan;
- c. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

4.9.10 Omschakeling van bouwvlak naar 'Recreatie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn recreatiebedrijven zoals:
 1. kleinschalige verblijfsrecreatie;
 2. een paardenstalling;
 3. fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
 4. een kleinschalig bezoekerscentrum;
 5. een klein museum, tentoonstellingsruimte;
 6. een kinderboerderij, speeltuin;
 7. binnensportactiviteiten;
 8. een manege;
 dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn;
- c. het recreatiebedrijf mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- d. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan en alle kassen dienen te worden gesloopt;
- e. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- j. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf': een agrarisch hulpbedrijf;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf': een agrarisch verwant bedrijf;
 3. 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf': een scheepswerf;
 4. 'specifieke vorm van bedrijf - watertoren': een watertoren;
 5. 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid': een bedrijf zoals bedoeld in bijlage 3 kolom type bedrijf;
 - b. bedrijven die zijn opgenomen in de milieucategorieën 1 tot en met 3a van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven, uitsluitend indien in bijlage 3 het betreffende adres is aangegeven met een *;
 - c. bedrijven die zijn opgenomen in de milieucategorieën 1 tot en met 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven, uitsluitend indien in bijlage 3 het betreffende adres is aangegeven met een **;
 - d. bedrijven die zijn opgenomen in de milieucategorieën 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven, uitsluitend indien in bijlage 3 het betreffende adres is aangegeven met een ***;
 - e. een gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
 - f. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - g. een sportschool en wellnesscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportschool en wellnesscentrum';
 - h. een watertoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertoren';
 - i. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
 - j. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - k. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - l. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen toegestaan' in totaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - drie bedrijfswoningen toegestaan' in totaal drie bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 4. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 5. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 6. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 7. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, een goothoogte van maximaal 6 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 3,

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' in afwijking van bovenstaande bouw- en goothoogte de ter plaatse aangegeven maximale bouwhoogte van toepassing is;

- b. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - linten' gezamenlijk maximaal 650 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 4. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 5. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 6. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;

met dien verstande dat indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid de gebouwen daarbinnen moeten worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf' uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de in bijlage 3 aangegeven oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal bedragen 10% van de in bijlage 3 aangegeven oppervlakte met een maximum van 200 m²;
- b. de vergroting mag niet tot gevolg hebben dat hiermee de totale inhoud met meer dan 10% toeneemt;
- c. aangetoond moet worden dat (gedeeltelijke) verplaatsing van het bedrijf naar een geschiktere locatie (stedelijk gebied of regionaal bedrijventerrein) niet mogelijk is;
- d. het bepaalde in artikel 5.2 onder a met betrekking tot de maximale bouwhoogte en goothoogte is van toepassing;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4.2 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 sub b onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;

- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 onder b sub 3 voor het vergroten van de gezamenlijke inhoud van een bedrijfswoning en bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - linten' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud mag na vergroting niet meer bedragen dan 775 m³;
- b. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

5.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vestiging van een ander bedrijf dan overeenkomstig artikel 5.1 is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijven zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten:
 - categorie 1 en 2;
 - bedrijven categorie 3 die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de categorie 1 en 2 bedrijven;
 - bedrijven in dezelfde categorie als het voorheen toegestane bedrijf indien hoger dan categorie 2;
- b. het nieuwe bedrijf dient in vergelijking met het voorheen toegestane bedrijf naar de aard en omvang met het oog op hinder en/of gevaar voor het (leef)milieu en het landschap een betere situatie op te leveren;
- c. er mag geen sprake zijn van een toename van detailhandelsactiviteiten;
- d. door middel van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden of en op welke wijze aan vorenstaande voorwaarden zal worden voldaan;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

Artikel 6 Bedrijf - gasontvangstation

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - gasontvangstation aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. gebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte maximaal 4 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 8 m bedraagt.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. detailhandel in de vorm van een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
 - c. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 3. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 4. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 5. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, een goothoogte van maximaal 6 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Adres	Huidig oppervlak in m ²
Blaaksedijk Oost 3 Heinenoord	115 m ²
Blaaksedijk Oost 12 Heinenoord	218 m ²
Blauwesteenweg 17 Westmaas	900 m ²
Gatsedijk 8 Maasdam	80 m ²
Gatsedijk 92 Maasdam	144 m ²
Munnikendijk 46B Westmaas	1.625 m ²
Smidsweg 20 Westmaas	450 m ²
Stougjesdijk 82 Westmaas	175 m ²

- b. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - linten' gezamenlijk maximaal 650 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 4. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 5. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 6. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel

- de bestaande grotere bouwhoogte;
 - c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- met dien verstande dat indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid de gebouwen daarbinnen moeten worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de in de tabel aangegeven oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal bedragen 10% van de in de tabel aangegeven oppervlakte met een maximum van 200 m²;
- b. de vergroting mag niet tot gevolg hebben dat hiermee de totale inhoud met meer dan 10% toeneemt;
- c. aangetoond moet worden dat (gedeeltelijke) verplaatsing van het bedrijf naar een geschiktere locatie (stedelijk gebied) niet mogelijk is;
- d. het bepaalde in artikel 7.2 onder a met betrekking tot de maximale bouwhoogte en goothoogte is van toepassing;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 sub b onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 onder b sub 3 voor het vergroten van de gezamenlijke inhoud van een bedrijfswoning en bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - linten' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud mag na vergroting niet meer bedragen dan 775 m³;
- b. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.4.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven, waaronder overnachtingsmogelijkheden worden begrepen;
- d. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. gebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 5,5 m bedraagt;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen maximaal 15% van het bestemmingsvlak bedraagt;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15 m bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen waaronder wegen en paden.

9.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de vorm van een (eet)café/cafetaria;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - pension', is tevens een pension toegestaan;
 - c. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 3. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 4. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 5. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, een goothoogte van maximaal 6 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Adres	Huidig oppervlak in m ²
Gatsedijk 45/47 Maasdam	232 m ²
Reedijk 21 Heinenoord	114 m ²
Stougjesdijk 197 Mijnsheerenland	115 m ²

- b. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - linten' gezamenlijk maximaal 650 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 4. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 5. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 6. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 - c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- met dien verstande dat indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid de gebouwen daarbinnen moeten worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de in de tabel aangegeven oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal bedragen 10% van de in de tabel aangegeven oppervlakte met een maximum van 200 m²;
- b. de vergroting mag niet tot gevolg hebben dat hiermee de totale inhoud met meer dan 10% toeneemt;
- c. aangetoond moet worden dat (gedeeltelijke) verplaatsing van het bedrijf naar een geschiktere locatie (stedelijk gebied) niet mogelijk is;
- d. het bepaalde in artikel 10.2 onder a met betrekking tot de maximale bouwhoogte en goothoogte is van toepassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

10.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 sub b onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

10.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 onder b sub 3 voor het vergroten van de gezamenlijke inhoud van een bedrijfswoning en bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - linten' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud mag na vergroting niet meer bedragen dan 775 m³;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

10.4.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'begraafplaats': een begraafplaats;
 2. 'onderwijs': een school;
 3. 'religie': een kerk;
 4. 'specifieke vorm van maatschappelijk - openbaar bestuur, sociaal-cultureel leven en volksgezondheid': een instelling voor openbaar bestuur, sociaal-cultureel leven en volksgezondheid;
 5. 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen': een molen;
 - b. de bescherming van een monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument';
 - c. een bedrijfswoning met bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 2. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 3. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 4. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, een goothoogte van maximaal 6 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in onderstaande tabel, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' in afwijking van bovenstaande bouw- en goothoogte de ter plaatse aangegeven maximale bouwhoogte van toepassing is;
 2. de bouwhoogte en goothoogte van bestaande kerktorens maximaal de bestaande bouwhoogte en goothoogte mag bedragen;

Adres	Huidig oppervlak
Goidschalxoordsedijk 55 Heinenoord	38 m ²
Groeneweg 2 Mijnsheerenland	325 m ²
Polderdijk 67 Maasdam	225 m ²
Provincialeweg 9 Mijnsheerenland	60 m ²
Ritselaarsdijk ong. (ter hoogte van nr. 11)	195 m ²
Van Galenstraat 9	550 m ²
Zweedsestraat 11a Schenkeldijk	979 m ²

- b. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;

3. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 4. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- met dien verstande dat indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid de gebouwen daarbinnen moeten worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de in de tabel aangegeven oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal bedragen 10% van de in de tabel aangegeven oppervlakte met een maximum van 200 m²;
- b. de vergroting mag niet tot gevolg hebben dat hiermee de totale inhoud met meer dan 10% toeneemt;
- c. aangetoond moet worden dat (gedeeltelijke) verplaatsing van de functie naar een geschiktere locatie niet mogelijk is;
- d. het bepaalde in artikel 11.2 onder a met betrekking tot de maximale bouwhoogte en goothoogte is van toepassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

11.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 sub b onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

11.5.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. een wijngaard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard';
- c. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- d. een siertuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - siertuin';
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten zoals rondleidingen, wijnproeverijen, workshops en high tea, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder paden en wegen.

12.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - siertuin': de bestaande bebouwing;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

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

12.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren van gronden;
- b. het scheuren van grasland;
- c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- d. het vellen en rooien van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

12.3.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

12.3.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. actieve- en dagrecreatie ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'jachthaven': een jachthaven;
 2. 'volkstuin': een volkstuin;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

13.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. gebouwen met een bouwhoogte en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal de bouwhoogte en oppervlakte zoals aangegeven in onderstaande tabel;

aanduiding	locatie	bouwhoogte	oppervlakte
jachthaven	Lorregat, Puttershoek	0 m	0 m ²
jachthaven	Heinenoord	0 m	0 m ²
jachthaven	aan de Polderdijk	0 m	0 m ²
volkstuin	achter de Sportlaan	2,5 m	5% v/h bestemmingsvlak
volkstuin	aan de Tienvoet	2,5 m	5% v/h bestemmingsvlak
volkstuin	Blaaksedijk	2,5 m	5% v/h bestemmingsvlak
volkstuin	langs de Maasweg	2,5 m	5% v/h bestemmingsvlak

- b. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- met dien verstande dat indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid de gebouwen daarbinnen moeten worden gebouwd.

Artikel 14 Recreatie - Recreatieoord Binnenmaas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatieoord Binnenmaas' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. actieve- en dagrecreatie in een recreatiepark in de vorm van lig- en speelweiden, een ijsbaan, een jachthaven, een kinderboerderij, een zwembad, een midgetgolfbaan, een scooterbaan, een skelterbaan, een botenbaan, een skateboardbaan, sportvelden en vissteigers;
- b. twee restaurants;
- c. een bedrijfswoning met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 2. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 3. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
- d. een gemeentewerf;
- e. een kynologenclub;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak:
 1. gebouwen ten behoeve van de gemeentewerf met een goothoogte van maximaal 6,5 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.350 m²;
 2. gebouwen ten behoeve van het recreatiepark met een goothoogte van maximaal 6,5 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 2.850 m²;
 3. één bedrijfswoning met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - a. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 - c. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 - e. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - f. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- b. binnen de gehele bestemming:
 1. maximaal drie gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer en in de vorm van kassa- kleed- en toiletunits met een bouwhoogte van maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 50 m² per gebouw;
 2. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Vergroting oppervlakte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal bedragen 200 m² bedragen;
- b. het bepaalde in artikel 14.2 onder a met betrekking tot de maximale goothoogte is van

- toepassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

14.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2 sub a onder 3 sub a voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 15 Recreatie - Recreatiewoning

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. één recreatiewoning per bestemmingsvlak;
 - b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. één recreatiewoning per bestemmingsvlak met een bouwhoogte, goothoogte en inhoud van maximaal de bestaande bouwhoogte, goothoogte en inhoud;
- b. per recreatiewoning één gebouw in de vorm van een bergruimte met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 6 m²;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2 onder a voor het vergroten van de inhoud van een recreatiewoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 20% bedragen indien de bestaande inhoud kleiner is dan 100 m³;
- b. de vergroting mag maximaal 10% tot een maximale totale inhoud van 150 m³ bedragen indien de bestaande inhoud 100 m³ of groter is;
- c. de recreatiewoning mag een bouwhoogte van maximaal 6 m en een goothoogte van maximaal 4,5 m krijgen dan wel maximaal de bestaande grotere bouwhoogte en/of goothoogte;
- d. de vergroting mag uitsluitend ten doel hebben het recreatief gebruiksgenot van de recreatiewoning te verhogen.
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein;
 - b. horeca in de vorm van een restaurant en partycentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camping pors';
 - c. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 3. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 4. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 5. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camping de groene oase':
 1. binnen het bouwvlak:
 - a. gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m, een goothoogte van maximaal 5 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 170 m²;
 2. binnen de hele aanduiding:
 - a. stacaravans met een bouwhoogte van maximaal 3,75 m en een oppervlakte van maximaal:
 - 35 m² op een kavel kleiner dan 200 m²;
 - 45 m² op een kavel groter dan 200 m² en kleiner dan 300 m²;
 - 50 m² op een kavel groter dan 300 m²;
 - b. per stacaravan één gebouw in de vorm van een bergruimte met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 6 m²;
 - c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camping polderland':
 1. binnen het bouwvlak:
 - a. maximaal twee trekkershutten en één zomerhuisje met een bouwhoogte van maximaal 4 m, een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte per hut/huisje van maximaal 30 m²;
 - b. een bedrijfswoning met een bouwhoogte van maximaal 9 m en een goothoogte van maximaal 3 m;
 - c. overige gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 7 m en een goothoogte van maximaal 4 m;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 460 m²;
 2. binnen de hele aanduiding:
 - a. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camping pors':
 1. binnen het bouwvlak:

- a. één gebouw ten behoeve van het restaurant en partycentrum met een bouwhoogte van maximaal 5 m, een goothoogte van maximaal 3 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
 - b. gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 6 m, een goothoogte van maximaal 3 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m²;
2. binnen de hele aanduiding:
- a. stacaravans met een bouwhoogte van maximaal 3,75 m en een oppervlakte van maximaal:
 - 35 m² op een kavel kleiner dan 200 m²;
 - 45 m² op een kavel groter dan 200 m² en kleiner dan 300 m²;
 - 50 m² op een kavel groter dan 300 m²;
 - b. per stacaravan één gebouw in de vorm van een bergruimte met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 6 m²;
 - c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - Kilweg':
1. binnen het bouwvlak:
 - a. gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, een goothoogte van maximaal 6 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 4% van het bouwvlak;
 2. binnen de hele aanduiding:
 - a. stacaravans met een bouwhoogte van maximaal 3,75 m en een oppervlakte van maximaal 80 m²;
 - b. per stacaravan één gebouw in de vorm van een bergruimte met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 6 m²;
 - c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- e. een bedrijfswoning met bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 3. de goothoogte van bedrijfswoning maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 4. de bouwhoogte van bedrijfswoning maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoning maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoning maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 sub e onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

16.4.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'specifieke vorm van sport - handboogsport': uitsluitend handboogsport;
 - 2. 'specifieke vorm van sport - manege 1': uitsluitend een manege en handboogschietbaan;
 - 3. 'specifieke vorm van sport - manege 2': uitsluitend een manege;
 - 4. 'sportveld': uitsluitend een sportveld;
 - b. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - 3. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 - 4. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 - 5. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - handboogsport': gebouwen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 153 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege1': gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 9 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 533 m²;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege2': gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 9 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 2.233 m²;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': gebouwen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m²;
 - 5. een bedrijfswoning met bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - a. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 - c. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 - e. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 - f. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- b. binnen de gehele bestemming:
 - 1. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 8 m, dan wel de bestaande grotere hoogte;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, dan wel de bestaande grotere hoogte.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Vergroten oppervlakte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal bedragen 10% van de toegestane oppervlakte met een maximum van 200 m²;
- b. de vergroting mag niet tot gevolg hebben dat hiermee de totale inhoud met meer dan 10% toeneemt;
- c. aangetoond moet worden dat (gedeeltelijke) verplaatsing van de functie naar een geschiktere locatie niet mogelijk is;
- d. het bepaalde in artikel 17.2 onder a met betrekking tot de maximale bouwhoogte en goothoogte is van toepassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

17.3.2 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2 sub a onder 5 sub a voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

17.4.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. een niet agrarisch bedrijfsgebouw, uitsluitend ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- f. een busstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busstation';
- g. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busstation': gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 760 m²
- b. verwijsborden met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. lichtmasten met een bouwhoogte van maximaal 18 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.
- e. een niet agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';

Artikel 19 Verkeer - Spoor

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen ten behoeve van de HSL;
- b. een bij een hogesnelheidsspoorlijn behorende spoortechnische-, veiligheids- bereikbaarheids- en elektrotechnische voorzieningen en bouwwerken;
- c. geluidafschermende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de inpassing van de spoorlijn;
- e. een brug en kruising met wegen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen zoals spoorsloten, bermen en terreinafscheidingen.

19.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 4 m, uitgezonderd tunnelgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 9,5 m;
- b. geluidsschermen met een bouwhoogte van maximaal 3 m ten opzichte van de bovenkant van het spoor;
- c. draagconstructies voor bovenleidingen met een bouwhoogte van maximaal 10 m ten opzichte van de bovenkant van het spoor;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging, waterlopen en waterkeringen;
- c. de bescherming van natuur- en landschapswaarden;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. ligplaatsen met zich daarop bevindende woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

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

20.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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.

20.3.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van het gebied en/of de mogelijkheden voor het beheer en onderhoud van een watergang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

20.3.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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 21 Water - Rivier

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Rivier' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. water ten behoeve van de scheep- en recreatievaart;
- c. de afvoer van overtollig oppervlaktewater, sediment en ijs;
- d. de bescherming van natuur- en landschapswaarden;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. een haven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vluchthaven';
- g. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 22 Wonen - Landgoed

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Landgoed aangewezen gronden zijn bestemd voor:

maximaal één woning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': uitsluitend een landhuis is toegestaan met maximaal drie wooneenheden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsgebouwen': uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van een wijngaard zijn toegestaan;
- c. mantelzorg in de woningen is toegestaan;
- d. aan huis verbonden beroepen in de woningen en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- e. aan huis verbonden bedrijven in de woningen en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- f. bed & breakfast in de woningen is toegestaan;
- g. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten zoals rondleidingen, wijnproeverijen, workshops en high tea zijn toegestaan;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak:
 1. hoofdgebouwen met een bouwhoogte en een goothoogte van maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte respectievelijk goothoogte en een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 65°;
 2. in afwijking van bovenstaande, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m² en een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 30°;
- b. binnen de hele bestemming:
 1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen met:
 - a. een oppervlakte van maximaal 20% van het hoofdgebouw;
 - b. een goothoogte van aan- en uitbouwen van maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
 - c. een goothoogte van bijgebouwen en overkappingen van maximaal 3 m;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' een afstand tot de zijdelingse aanduidingsgrens van minimaal 5 m;
 2. in afwijking van bovenstaande, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsgebouwen' aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 360 m²;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 mag bedragen.

22.3 Afwijken van de gebruiksregels

22.3.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers

van omliggende gronden.

22.3.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 23 Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Linten' en bebouwingsconcentraties aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- b. mantelzorg in de woning;
- c. aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- d. aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- e. bed & breakfast in de woningen;
- f. een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
- g. verkoop van antiek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop antiek' en uitsluitend in de bestaande bebouwing;
- h. een zwemschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - zwemschool' en uitsluitend in de bestaande bebouwing;
- i. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- j. de bescherming van een monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument';

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van bestemmingsvlakken zonder bouwvlak
één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. herbouw van een woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een woning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 650 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 3. de goothoogte van woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 4. de bouwhoogte van woningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 5. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
 6. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- b. ter plaatse van bestemmingsvlakken met bouwvlak
één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend het bestaande woningtype is toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd);
 2. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 3. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:
 - a. minimaal 3 m bedraagt aan twee zijden bij een vrijstaande woning;
 - b. minimaal 3 m bedraagt aan de niet aangebouwde zijde van twee-aaneen gebouwde woningen;
 - c. minimaal 3 m bedraagt aan de niet aangebouwde zijde van de eindwoningen in geval van aaneengebouwde woningen;
 4. de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 5. de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 0° en maximaal 60° bedraagt;

6. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 7. vrijstaande bijgebouwen alleen op het achtererf mogen worden gebouwd;
 8. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel, maximaal 4 m bedraagt;
 9. de breedte van een aan- of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel, maximaal 3 m bedraagt;
 10. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 3,25 m bedraagt;
 11. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 5 m bedraagt;
 12. het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per vrijstaande woning maximaal:
 - a. 40 m² bedraagt op een zij- en achtererf kleiner dan 400 m²;
 - b. 50 m² bedraagt op een zij- en achtererf groter dan 400 m² en kleiner dan 500 m²;
 - c. 70 m² bedraagt op een zij- en achtererf groter dan 500 m² en kleiner dan 700 m²;
 - d. 80 m² bedraagt op een zij- en achtererf groter dan 700 m²;
 13. het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per twee-aaneen gebouwde woning maximaal 40 m² bedraagt;
 14. het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per aangebouwde woning:
 - a. 30 m² bedraagt bij tussen woningen;
 - b. 40 m² bedraagt bij eindwoningen;
 15. het zij- en achtererf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen het zij- en achtererf voor niet meer dan:
 - a. 40% mag worden bebouwd bij een zij- en achtererf kleiner dan 400 m²;
 - b. 35% mag worden bebouwd bij een zij- en achtererf groter dan 400 m²;
 16. het overblijvende onbebouwde en onoverdekte gedeelte op het achtererf niet minder mag bedragen dan 25 m² aaneengesloten oppervlak;
 17. de afstand van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dan wel de achterbouwperceelsgrens 0 m dan wel minimaal 1 m dient te bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is geen bebouwing toegestaan;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven de erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2 sub a onder 1 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande woning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - monument';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en

- waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.4.2 Vergroten woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2, sub a, onder 2 voor een vergroting van de gezamenlijke inhoud van een woning en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud mag na vergroting niet meer bedragen dan 775 m³;
- b. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.3 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- b. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.4 Kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;

- b. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- c. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

23.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.6.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 24 Wonen - Verspreide woningen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Verspreide woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- b. mantelzorg in de woning;
- c. aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- d. aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- e. bed & breakfast in de woningen;
- f. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- g. de bescherming van een monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument';

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

24.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak, danwel maximaal twee woningen met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen toegestaan', met dien verstande dat:
 1. herbouw van een woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
 2. de inhoud van een woning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
 3. de goothoogte van woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 4. de bouwhoogte van woningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
 5. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
 6. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.2 sub a onder 1 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande woning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen

- e. 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - monument';
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1 voor het splitsen van een woning in twee woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de te splitsen woning moet minimaal 1.000 m³ bedragen;
- b. de inhoud van elke afzonderlijke woning moet na splitsing minimaal 400 m³ bedragen;
- c. het moet een woning betreffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument';
- d. de inhoud van elke afzonderlijke woning na splitsing mag niet worden vergroot;
- e. de karakteristieke waarde van de woning mag niet worden aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

24.5.2 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

24.5.3 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

24.5.4 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- b. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

24.5.5 Kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;
- b. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- c. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

24.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

24.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.6.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 25 Leiding - Brandstof

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse brandstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof';
 - 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

25.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

25.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden 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.

25.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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.

25.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

25.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 26 Leiding - Gas

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 1' en 'hartlijn leiding - gas 2';
 - 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.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

26.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m². Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

26.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Bij toepassing van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden op basis van de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. er is een verantwoording opgenomen ten aanzien van externe veiligheid voor wat betreft het groepsrisico;
- c. er treedt geen strijdigheid op met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

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

26.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals drainage, lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het permanent opslaan van goederen.

26.5.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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.

26.5.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

26.5.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 27 Leiding - Hoogspanning

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse hoogspanningsleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning';
 - 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.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

27.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

27.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 27.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

27.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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.

27.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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.

27.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

27.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - 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.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

28.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 60 m;
- b. hoogspanningsmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rivierkruisingsmast' 110 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

28.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- 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 van hoogopgaande beplantingen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

28.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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.

28.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

28.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 29 Leiding - Leidingstrook

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ondergrondse buisleidingen ten behoeve van het transport van vloeistoffen en gasen voor energie- en watervoorziening en voor industriële doeleinde;
- 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.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

29.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

29.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

29.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 29.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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.

29.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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 leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

29.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

29.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 30 Leiding - Olie

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van aardolieproducten met een diameter van ten hoogste 24 inch en een druk van ten hoogste 62 bar en met de daarbij behorende belemmerde strook van 5 m ter weerszijden van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - olie 1';
 - b. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van ruwe olie met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 43 bar en met de daarbij behorende belemmerde strook van 5 m ter weerszijden van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - olie 2';
 - c. het beheer en onderhoud van de leiding;
 - d. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

30.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal 3 m.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder en:

- a. nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten of bouwwerken geen negatieve gevolgen hebben voor de olieleiding(en) en de van toepassing zijnde veiligheidscontouren en
- b. externe veiligheidscontouren van derden geen negatieve gevolgen hebben voor de olieleiding(en) en de bijbehorende veiligheidscontouren.

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

30.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 30.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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;
- e. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse leidingen of drainage;
- f. het aanbrengen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- h. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- i. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;

- j. het plaatsen van voorzieningen zoals o.a. tenten voor (incidentele) activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stads- en/of regionale promotionele activiteiten;

30.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

30.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 31 Leiding - Riool

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse rioolleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - 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.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

31.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

31.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

31.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 31.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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.

31.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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.

31.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

31.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 32 Leiding - Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water';
 - 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 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

32.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

32.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal 3 m.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

32.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 32.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden 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.

32.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid 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 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

32.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Artikel 33 Waarde - Archeologie AMK

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie AMK' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

33.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 33.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 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;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland.

33.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

33.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of 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 omgevingsvergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 34 Waarde - Archeologische verwachting hoog 1

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

34.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 34.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².

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

34.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 34.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

34.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

34.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 34.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

34.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting hoog 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 35 Waarde - Archeologische verwachting hoog 2

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

35.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 35.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

35.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 35.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².

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

35.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 35.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

35.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

35.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 35.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 0,3 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

35.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting hoog 2, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 36 Waarde - Archeologische verwachting laag

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

36.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 36.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

36.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 36.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100.000 m².

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

36.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 36.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

36.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 36.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

36.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 36.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100.000 m² en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

36.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting laag', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 37 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

37.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 37.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

37.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 37.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m².

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

37.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 36.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

37.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

37.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 37.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

37.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 38 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 2

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

38.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 38.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

38.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 38.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m².

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

38.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 38.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

38.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 38.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

38.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 38.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² en niet dieper dan 0,3 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

38.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 39 Waarde - EHS

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

39.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

In afwijking van en aanvulling op het bepaalde bij de andere bestemmingen wordt een besluit:

- a. tot het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming Waarde - EHS voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden;
- b. in verband met het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid;

niet genomen indien sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied geen belemmering vormt voor het nemen van dat besluit voor zover:

- a. mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
- b. wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er is sprake van een groot openbaar belang;
 - 2. er zijn geen reële andere mogelijkheden én
 - 3. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

39.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het omzetten van de onderliggende andere bestemmingen in de bestemming 'Natuur', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. in een inrichtings- en beheersvisie is de ecologische verbindingszone uitgewerkt;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 40 Waterstaat - Waterkering

40.1 Bestemmingsomschrijving

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

40.2 Bouwregels

40.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

40.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

40.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

40.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 40.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden 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 aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- 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.

40.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

40.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of 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 omgevingsvergunning.

Artikel 41 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor::

- a. de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

41.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

41.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. scheepvaartvoorzieningen 18 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

41.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 41.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van Rijkswaterstaat.

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

41.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 41.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

41.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 41.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van Rijkswaterstaat.

41.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 41.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of 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 omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 42 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 43 Algemene bouwregels

43.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

43.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

43.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 44 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anders is bepaald. Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m beneden peil;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal niet meer bedraagt dan 6 m beneden peil.

Artikel 45 Algemene gebruiksregels

45.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder 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 voor opslag van mest in mestzakken of in andere opslagmiddelen, niet zijnde een bouwwerk, anders dan als opslag voor normaal gebruik binnen het agrarisch bouwvlak
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- g. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan voor de eigen bedrijfsvoering of de verkoop van eigen producten;
- h. een gebruik van recreatiewoningen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 46 Algemene aanduidingsregels

46.1 Geluidzone - industrie

46.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

46.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

46.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

46.2 Kreekrug (indien opgenomen)

46.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'kreekrug' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de landschappelijke waarde van een kreekrug.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 46.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
- c. het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;

46.2.3 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.2.2 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van een kreekrug en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

46.2.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.2.2 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden 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. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

46.3 Veiligheidszone - bevi

46.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een BEVI-inrichting.

46.3.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 46.3.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

46.3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.3.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

46.4 Veiligheidszone - leidingstrook

46.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een buisleidingstrook.

46.4.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 46.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

46.4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.4.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

46.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding Veiligheidszone - leidingstrook, indien het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de buisleidingstrook is beëindigd.

46.5 Veiligheidszone - lpg

46.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een lpg-installatie.

46.5.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 46.5.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

46.5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.5.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

46.5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding Veiligheidszone - lpg, indien het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van LPG is beëindigd.

46.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

46.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' 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.

46.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in artikel 46.6.1 bedoelde bestemmingen mogen:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor

zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen.

46.6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.6.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 46.6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 46.6.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 46.6.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 46.6.2 is toegestaan voor bouwwerken.

46.6.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.6.4 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

46.6.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.6.4 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of 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 omgevingsvergunning.

46.7 Vrijwaringszone - straalpad

46.7.1 Aanduidingsomschrijving

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

46.7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan de op de verbeelding aangegeven hoogte ten opzichte van NAP.

46.7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

46.8 Vrijwaringszone - vaarweg

46.8.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vrije ruimte in verband met het doelmatig functioneren van de nabijgelegen vaarweg en de veiligheid van het scheepvaartverkeer.

46.8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken voor de scheepvaart.

46.8.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.8.2 voor het bouwen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg en daarover advies is verkregen van de beheerder van de vaarweg.

Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

47.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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;
- b. de regels en worden toegestaan 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.

47.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 47.1 onder a kan niet worden verleend ten behoeve van:

- a. het vergroten van de inhoud van (bedrijfs)woningen;
- b. het vergroten van bouwwerken in de bestemming Agrarisch met waarden;
- c. een vergroting van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', waardoor de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak meer dan 20.000 m² gaat bedragen;
- d. een vergroting van kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw', waardoor de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak meer dan 5.000 m² gaat bedragen.

47.3 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 47.1 is slechts toegestaan, 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.

47.4 Windturbines

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor de bouw van een windturbine, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. deze bevoegdheid is uitsluitend van toepassing binnen bestemmingen waar op basis van de bouwregels in hoofdstuk 2 gebouwen zijn toegelaten;
- b. in afwijking van sub a is deze bevoegdheid niet van toepassing:
 - 1. op gronden met de bestemming Wonen - Linten en bebouwingconcentraties, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - linten';
 - 2. op gronden met de aanduiding 'openheid';
 - 3. binnen Natura2000-gebieden en de ecologische hoofdstructuur;
- c. per adres is maximaal één windturbine toegestaan;
- d. de ashoogte van een windturbine bedraagt maximaal 15 m;
- e. de windturbine is functioneel gebonden aan het gebouw of de bestemming waarop het wordt geplaatst;
- f. windturbines mogen niet worden gebouwd op of nabij monumenten.
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, waaronder in ieder geval de veiligheid wordt begrepen.

Artikel 48 Algemene wijzigingsregels

48.1 Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toevoegen van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK', 'Waarde - Archeologische verwachting hoog 1', 'Waarde - Archeologische verwachting hoog 2', 'Waarde - Archeologische verwachting laag', 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1', of 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;

48.2 Verplaatsing recreatiewoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden in een bestemming Recreatie - Recreatiewoning, alsmede in samenhang daarmee het veranderen van de bestemming Recreatie - Recreatiewoning in een bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden, in verband met de verplaatsing van een recreatiewoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het veranderen van de bestemming is uitsluitend toegestaan indien dat leidt tot een herstel of verbetering van het natuurlijk verloop van de oever van de Binnenbedijkte Maas;
- b. de nieuwe locatie mag, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden ter plaatse, op geen grotere afstand liggen van de oude locatie, dan noodzakelijk is voor de onder a bedoelde oeververbetering;
- c. de op de nieuwe locatie te bouwen recreatiewoning mag geen grotere inhoud, bouwhoogte en goothoogte krijgen dan de bestaande inhoud, bouwhoogte en goothoogte van de te verplaatsen recreatiewoning;
- d. de nieuwe recreatiewoning mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- e. voor de nieuwe recreatiewoning moet een aanvaardbaar recreatieklimaat kunnen worden gerealiseerd.

48.3 Zendmast

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bestemming in een bestemming Bedrijf - zend-/ontvangstinstallatie' in verband met de plaatsing van een zendmast voor mobiele telecommunicatie, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het nieuw aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m² dan wel zoveel meer als noodzakelijk is voor de plaatsing van een zendmast met bijbehorende apparatuur en installaties;
- b. de plaatsing van de zendmast op de betreffende locatie dient noodzakelijk te zijn in verband met de beoogde landelijke dekking van het netwerk voor mobiele telecommunicatie;
- c. de hoogte van de zendmast mag niet meer gaan bedragen dan 40 m dan wel zoveel minder als noodzakelijk is voor de beoogde landelijke dekking voor mobiele telecommunicatie;
- d. de plaatsing van een zendmast is niet toegestaan bij monumenten of karakteristieke bebouwing.

Artikel 49 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 50 Overgangsrecht

50.1 Overgangsrecht bouwwerken

50.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

50.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 50.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 50.1.1 met maximaal 10%.

50.1.3 Uitzondering

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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

50.2 Overgangsrecht gebruik

50.2.1 Algemeen

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 Strijdig gebruik

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 Onderbroken gebruik

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 Uitzondering

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 Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van *[invullen datum raadsvergadering]*.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Oppervlakte kassen

Adres	Woonplaats	Oppervlakte bestaand glas in m ²	Bedrijfstype
Achterweg 2	Mijnsheerenland	15700	glastuinbouwbedrijf
Blaaksedijk 224a	Mijnsheerenland	2700	glastuinbouwbedrijf
Blaaksedijk 278a	Mijnsheerenland	10000	glastuinbouwbedrijf
Blaaksedijk Oost 37	Heinenoord	3300	ondersteunende glastuinbouw
Blaaksedijk Oost 53a	Heinenoord	2000	glastuinbouwbedrijf
Blaaksedijk-Oost tussen 39 en 39a	Heinenoord	7400	ondersteunende glastuinbouw
Boendersweg 1b	s-Gravendeel	6000	glastuinbouwbedrijf
Boendersweg 1d	s-Gravendeel	5800	glastuinbouwbedrijf
Dorpsstraat 1b	Heinenoord	7800	glastuinbouwbedrijf
Eerste Kruisweg 20a en 20b	s-Gravendeel	4950	glastuinbouwbedrijf
Gatsedijk 25	Maasdam	16500	glastuinbouwbedrijf
Gatsedijk 29	Maasdam	932	ondersteunende glastuinbouw
Gatsedijk 35	Maasdam	8000	glastuinbouwbedrijf
Gorzenweg 10	Heinenoord	1000	ondersteunende glastuinbouw
Langedam 1	s Gravendeel	5180	glastuinbouwbedrijf
Molendijk 12	Puttershoek	1800	ondersteunende glastuinbouw
Molendijk 44	Puttershoek	1300	ondersteunende glastuinbouw
Mollekade 26a	Heinenoord	8000	glastuinbouwbedrijf
Mollekade 26c	Heinenoord	7000	glastuinbouwbedrijf
Mollekade 28	Heinenoord	40000	glastuinbouwbedrijf
Oosteinde 1b/c	Heinenoord	27500	glastuinbouwbedrijf
Oud-Bonaventurasedijk 83	Maasdam	1800	ondersteunende glastuinbouw
Oudendijk 77	Strijen	31500	glastuinbouwbedrijf
Oud-Heinenoordseweg 10	Heinenoord	5000	ondersteunende glastuinbouw
Papeweg 1a	Mijnsheerenland	6000	glastuinbouwbedrijf
Papeweg 2	Mijnsheerenland	14500	glastuinbouwbedrijf
Polderdijk 15a	Maasdam	15400	ondersteunende glastuinbouw
Polderdijk 20	Maasdam	4000	glastuinbouwbedrijf
Polderweg 10	Mijnsheerenland	8800	glastuinbouwbedrijf
Polderweg 5	Mijnsheerenland	14000	glastuinbouwbedrijf
Provincialeweg 9	Mijnsheerenland	6000	glastuinbouwbedrijf
Reedijk 100	Mijnsheerenland	14400	glastuinbouwbedrijf
Schenkeldijk 70b	s-Gravendeel	17700	glastuinbouwbedrijf
Strijenseweg 123a	s-Gravendeel	20000	glastuinbouwbedrijf
Strijenseweg 158	s-Gravendeel	10000	glastuinbouwbedrijf
Westdijk 51	Mijnsheerenland	9000	glastuinbouwbedrijf
Westdijk 54a	Heinenoord	14500	glastuinbouwbedrijf

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	1	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	3.1
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2
014	016	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
0142	0162		KI-stations	2
02	02	-	Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw	
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	-	Visserij- en visteeltbedrijven	
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
0502	032	1	– oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	032	2	– visteeltbedrijven	3.1
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	– bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	– conserveren	4.1
152	102	3	– roken	4.2
152	102	4	– verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	102	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	– vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	– jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	– met koolsoorten	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
1532, 1533	1032, 1039	4	– met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	– melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	– melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	– overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	– p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	– p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	– p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	– p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	3	– drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	5	– mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	– mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	– v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	4	– suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m ²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	– theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	– zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089	2	– met poederdrogen	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	– p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	110102	2	– p.c. ≥ 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106		Mouterijen	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	12	-	Verwerking van tabak	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	13	-	Vervaardiging van textiel	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	– aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	– aantal weefgetouwen ≥ 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
191	151,152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	– met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	– p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	– p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	– p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	– p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	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
23	19	-	Aardolie-/steenkoolverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	– p.c. < 50.000 t/j	4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	– zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	-	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m ²	3.1
2512	221102	2	– vloeropp. >= 100 m ²	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	– zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	– met fenolharsen	4.2
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	– glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	– glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	– glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	– zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	– met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	– p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	– p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	– p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
267	237	3	– met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	– p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	– steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	– overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	Asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	24	-	Vervaardiging van metalen	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	– p.o. < 2.000 m ²	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
28	25, 31	-	Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	– gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	– p.o. < 2.000 m ²	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	– algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	– stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	– metaalharderen	3.2
2851	2561, 3311	12	– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	– scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	– thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	– thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	– anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7	– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	– emaileren	3.2
2851	2561, 3311	9	– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	– p.o. < 2.000 m ²	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	-	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	– p.o. < 2.000 m ²	3.2
29	27, 28, 33	2	– p.o. >= 2.000 m ²	4.1
29	28, 33	3	– met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	26, 33	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29		Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:	
341	291	1	– p.o. < 10.000 m ²	4.1
341	291	2	– p.o. ≥ 10.000 m ²	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	– kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	– metalen schepen < 25 m	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
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	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	– tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	– opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabricaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. ≤ 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
5153.4	46735	5	– algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	– machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	– overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	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
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	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
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
91	94	-	Diverse organisaties	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9253.1	91041		Kinderboerderijen	2
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	1	– binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
926	931	11	– buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	– binnenbanen: boogbanen	1
926	931	3	– vrije buitenbanen: kleiduiven	4.2
926	931	7	– vrije buitenbanen: boogbanen	4.1
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
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
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Bijlage 3 Typen bedrijvigheid en oppervlaktes

adres	plaats	type bedrijf	oppervlakte bedrijfsbebouwing in m2
Blaaksedijk 203	Mijnsheerenland	verkoop bedrijfswagens	278
Blaaksedijk 216a/218	Mijnsheerenland	timmerfabriek*	4.730
Blaaksedijk Oost 6-8	Heinenoord	handel in verpakkingsmateriaal	170
Blaaksedijk Oost 9	Heinenoord	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	110
Blaaksedijk Oost 19	Heinenoord	radiateurenbedrijf, detailhandel en vuurwerkverkoop	301
Blaaksedijk Oost 21b	Heinenoord	metaalverwerkingsbedrijf/radiateurenbedrijf	250
Blaaksedijk Oost 27	Heinenoord	verhuur aannemersmateriaal	1.037
Blaaksedijk Oost 27A	Heinenoord	autobedrijf	600
Blaaksedijk Oost 36-38	Heinenoord	autobedrijf*	406
Blaaksedijk Oost 54	Heinenoord	zadelmakerij, tevens detailhandel	30
Blaaksedijk Oost 59	Heinenoord	organisatie- en adviesbureau	134
Blaaksedijk West 1	Heinenoord	metaalconstructiebedrijf*	2.147
Blaaksedijk West 4	Heinenoord	opslag Rijkswaterstaat	1.150
Blaaksedijk West 23	Heinenoord	opslag van boten	420
Blaaksedijk West 24	Heinenoord	aannemingsbedrijf	450
Blaaksedijk West 25	Heinenoord	aannemingsbedrijf*	2.500
Blauwesteenweg omgeving 13a	Westmaas	opslag van caravans*	640
Blauwesteenweg 13B	Westmaas	autobedrijf*	3.924
Blauwesteenweg 17	Westmaas	groothandel in automaterialen, tevens detailhandel	908
Boendersweg 1f	s-Gravendeel	autostalling en showen van auto's*	1.475
Boendersweg 2c	s-Gravendeel	groothandel in zaden, pootgoed en peulvruchten	680
Boendersweg 6	s-Gravendeel	(vuurwerk)opslag en vuurwerkverkoop	1.500
Boendersweg 12	s-Gravendeel	Metaalbewerking	209
Boendersweg 14b	s-Gravendeel	bouwmarkt/groothandel	451
Boendersweg 20	s-Gravendeel	hoveniersbedrijf, tuincentrum en verhuur sloop- en bouwmachines	666
Boendersweg 26a	s-Gravendeel	Opslag en dansschool*	1.280
Boendersweg 36	s-Gravendeel	verwerking en verkoop van agrarische producten en landbouwbedrijf, teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden	1146
Boendersweg 46a	s-Gravendeel	groothandel in consumptieaardappelen	2.164
Boonsweg 44		bedrijfsverzamelgebouw*	2.500
Brabersweg 6	Mijnsheerenland	opslag	1.755
Brabersweg 8	Mijnsheerenland	agrarisch nevenbedrijf	160
Buijenseweg 2a	Mijnsheerenland	administratiekantoor	70
Dorpsstraat 11	Heinenoord	opslag en stalling van caravans	1.400

Eerste Kruisweg 2	s-Gravendeel	grafisch bureau	466
Gatsedijk 8	Maasdam	computerservice	80
Gatsedijk 60a	Maasdam	computercentrum	520
Goidschalxoordsedijk 21	Heinenoord	timmerbedrijf	322
Goidschalxoordsedijk 22	Heinenoord	autobedrijf	138
Groeneweg 3	Puttershoek	opslag t.b.v. discotheek	390
Hoeksedijk 55	Maasdam	installatiebedrijf	260
Kreekkade 1	Heinenoord	dierenpension	470
Maasweg 1	Mijnsheerenland	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	390
Melkweg 3	s-Gravendeel	opslag	462
Molendijk 14	Puttershoek	agraris ch loonbedrijf	420
Mollekade 23	Heinenoord	aannemingsbedrijf	253
Munnikendijk 40	Westmaas	agraris ch loonbedrijf, tevens opslag van en (detail)handel in stro	1.107
Munnikendijk 46C	Westmaas	verpakken van hooi en stro	465
Munnikendijk 46D	Westmaas	reparatie pompen, tevens laswerkzaamheden	520
Munnikenweg 10b	Westmaas	metaalgroothandel	432
Oud-Bonaventurasedijk 101	Maasdam	groothandel in aardappelen, groente en fruit	630
Oud-Bonaventurasedijk 99B	Maasdam	Landbouwmechanisatiebedrijf, grondverzetwerkzaamheden, reparatie heftrucks	2.600
Platte schenkel 1	s-Gravendeel	caravanstalling	2.121
Provincialeweg 1	Mijnsheerenland	opslag van materiaal voor paardenwagens	130
Provincialeweg 43 (noordzijde)		verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	280
Provincialeweg 43 (zuidzijde)		verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	450
Reedijk 2a	Heinenoord	Opslag Rijkswaterstaat	1.180
Reedijk 19b	Heinenoord	leveren, plaatsen, inspecteren en onderhouden van afvalsystemen, kabels en leidingen en het onderhouden van riool- en wijkgemalen	800
Reedijk 101C	Mijnsheerenland	productie van fotolijsten, tevens groothandel in woonaccessoires	942
Reedijk 101D	Mijnsheerenland	autorevisiebedrijf	672
Rijksweg A29		verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	570
Schenkeldijk 1	s-Gravendeel	bouwbedrijf	400
Schenkeldijk 6	s-Gravendeel	opslagbedrijf	2.090
Schenkeldijk 7	s-Gravendeel	kapsalon	31
Schenkeldijk 9	s-Gravendeel	wapenhandel	225
Schenkeldijk 10	s-Gravendeel	metaalbewerking	76
Schenkeldijk 20	s-Gravendeel	garagebedrijf	197
Schenkeldijk 23a	s-Gravendeel	handel in autoonderdelen	421
Schenkeldijk 31b	s-Gravendeel	klimaatbeheersing	782
Schenkeldijk tussen 35a en 37	s-Gravendeel	opslagbedrijf	200

Schenkeldijk 49	s-Gravendeel	handelsbemiddeling in voedings- en genotmiddelen	245
Schenkeldijk 67	s-Gravendeel	caravanstalling	391
Schenkeldijk 117 en 117a	s-Gravendeel	opslagbedrijf***	1.174
Sluisendijk 33	Heinenoord	zwemschool	331
Sluisendijk 4, 8 en 10	Heinenoord	productie houten pallets**	22.000
Sluisendijk 5	Heinenoord	aannemingsbedrijf	506
Smidsweg 20a	Westmaas	afvalstoffeninzamel- en afvoerstation (Regionale Afvalstoffendienst)	2.000
Smidsweg 24	Westmaas	groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	9.007
Stougjesdijk 20	Westmaas	verpakkingsbedrijf	4.200
Stougjesdijk 42C	Westmaas	aardappelhandel	684
Stougjesdijk 81	Westmaas	handel in aanhangwagens en hef-trucks*	172
Stougjesdijk 94	Westmaas	timmerfabriek, tevens detailhandel in tuinhuisjes	190
Stougjesdijk 121	Mijnsheerenland	opslag van tegels	155
Stougjesdijk 123	Mijnsheerenland	opslag	100
Stougjesdijk 137A	Mijnsheerenland	handel in onregelmatige goederen, tevens detailhandel *	2.335
Stougjesdijk 149	Mijnsheerenland	transportbedrijf *	1.060
Stougjesdijk 153	Mijnsheerenland	handel in landbouwwerktuigen en schroot/staal *	3.210
Stougjesdijk 169	Mijnsheerenland	groothandel in eieren	270
Stougjesdijk 185	Mijnsheerenland	groothandel in groenten en fruit	200
Strijenseweg 105-109a	s-Gravendeel	sportschool en wellness*	8.500
Strijenseweg 124b	s-Gravendeel	productie van drainagefilters	4.529
Strijenseweg 133	s-Gravendeel	opslag	78
Strijenseweg 134a	s-Gravendeel	caravanstalling	835
Strijenseweg 148	s-Gravendeel	groothandel in brandstoffen	158
Trambaan ongenummerd	Maasdam	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	0
Tweede Kruisweg 1	Puttershoek	opslag van autobanden	679
Westdijk 9	Mijnsheerenland	bedrijfsverzamelgebouw ***	1.715
Westdijk 31A	Mijnsheerenland	fotostudio	144
Westdijk 46	Heinenoord	demonstratie-bierbrouwerij, tevens opslag CD's	107
Westdijk 54b	Heinenoord	opslag kratten, auto-onderdelen*	450
Westdijk 87	Mijnsheerenland	opslag van gevelrenovatiemateriaal, tevens verhuur stoelen en tafels	166
Westdijk 103	Mijnsheerenland	metaalbewerkingsbedrijf*	2.760
Zomerlandseweg 1	Heinenoord	agrarischem verwant bedrijf	3.925
Zuidijk 2	Maasdam	administratiekantoor	325
Zuidijk 9-11	Maasdam	agrarischem afzet-, verwerkings- en toeleveringsbedrijf	1.400
Zwanegatsedijk 33a	Maasdam	architectenbureau	270
Zwanegatsedijk 51	Maasdam	opslag duikmaterialen	200

* = tevens is toegestaan een niet-agrarisch bedrijf of instelling zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3a van de staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 2 alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3a van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals beschreven in artikel 5.

**= tevens is toegestaan een niet-agrarisch bedrijf of instelling zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 2 alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals beschreven in artikel 5.

***= tevens is toegestaan een niet-agrarisch bedrijf of instelling zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 2 alsmede bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals beschreven in artikel 5.

Bijlage 4 Categorieën niet-agrarische bedrijvigheid

Functiegroep		Verkoopruimte toegestaan?	Voorbeelden
A	bedrijven met een agrarisch (verwant) karakter	nee	– veehandelsbedrijf, niet zijnde een veewaag; – viskwekerij; – paardenhandelaar, paardentrainingcentrum niet zijnde een manege; – dierenasiel en pension; – veevoeder- en fouragehandel tot een oppervlakte van 1.000 m²; – hoveniersbedrijf zonder verkoopruimte; – dierenartsenpraktijk.
B	ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	uitsluitend t.b.v. ter plaatse geproduceerde artikelen	– mandenmakerij; – houtbewerking t.b.v. de vervaardiging van speelgoed of kunstvoorwerpen; – vlechtwarenbedrijf; – hoefsmid; – naai- of leeratelier (de vervaardiging van kleding, zadels, tassen, sieraden); – (ontwerp)studio voor fotografie, grafische vormgeving; – edelsmid, kunstschilder, beeldhouwer, pottenbakkerij.
C	opslag	nee	– opslag van antiek, meubilair of verzamelingen van bijv. motorvoertuigen; – caravanstalling.
D	productie- en dienstverlenende bedrijven	nee	– meubelmakerij of stoffeerderij; – zeil, tenten- en dekkledenmakerij; – kleinschalige drukkerijen en binderijen; – glas-in-loodzetterijen; – bakkerij of ijsmakerij; – schildersbedrijf, loodgietersbedrijf en andere bedrijven waarbij slechts enkele personen werkzaam zijn en de daadwerkelijke werkzaamheden voornamelijk op locatie elders plaatsvinden.
E	kantoorfuncties	nee	– makelaar; – assurantiekantoor; – adviesbureau; – digitale dienstverlening, productie van software.
F	zorg en medische voorzieningen	nee	– woon-zorgcomplex voor (geestelijk/lichamelijk) gehandicapten; – woon-zorgcomplex voor senioren; – hospice.