Buitengebied Maartensdijk 2012



GEMEENTE DE BILT

Buitengebied Maartensdijk 2012

Status
ontwerp plan

Datum

Identificatienummer
NL.IMRO.0310.0002BP11004-ON01

GEMEENTE DE BILT

Buitengebied Maartensdijk 2012

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden - 2	22
Artikel 5	Bedrijf	30
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	32
Artikel 7	Gemengd	33
Artikel 8	Groen	34
Artikel 9	Horeca	35
Artikel 10	Kantoor	36
Artikel 11	Maatschappelijk - 1	37
Artikel 12	Maatschappelijk - 2	38
Artikel 13	Maatschappelijk - 3	39
Artikel 14	Maatschappelijk - 4	40
Artikel 15	Natuur	41
Artikel 16	Recreatie - Dagrecreatie	43
Artikel 17	Recreatie - Verblijfsrecreatie	44
Artikel 18	Recreatie - Volkstuinen	46
Artikel 19	Sport	47
Artikel 20	Verkeer	49
Artikel 21	Verkeer - Railverkeer	50
Artikel 22	Water	51
Artikel 23	Wonen	52
Artikel 24	Leiding - Gas	55
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	57
Artikel 26	Leiding - Riool	58
Artikel 27	Waarde - Aardkundige waarden	60
Artikel 28	Waarde - Archeologie 1	61
Artikel 29	Waarde - Archeologie 2	63
Artikel 30	Waarde - Archeologie 3	65
Artikel 31	Waterstaat - Waterkering	67

Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**69**
Artikel 32	Anti- dubbeltelregel	69
Artikel 33	Algemene bouwregels	70
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	71
Artikel 35	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 36	Algemene gebruiksregels	75
Artikel 37	Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 38	Algemene procedureregels	77
Artikel 39	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**79**
Artikel 40	Overgangsrecht	79
Artikel 41	Slotregel	80
Bijlagen		**81**
Bijlage 1	Lijst nevenactiviteiten	82
Bijlage 2	Karakteristieke bebouwing	84
Bijlage 3	Staat van Horeca-activiteiten	85
Bijlage 4	Staat van Bedrijfsactiviteiten	87
Bijlage 5	Landschapselementen	92

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 met identificatienummer NL.IMRO.0310.0002BP11004-ON01 van de gemeente De Bilt;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 antenne:
een constructie, bestaande uit een mast, een ontvang- en zendmast of een stelsel van draden, dan wel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;

1.4 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat al dan niet rechtstreeks vanuit dat hoofdgebouw toegankelijk is;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 agrarisch bedrijf:
een reëel en volwaardig bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij houtteelt is uitgesloten;

1.9 agrarisch gerelateerde functie:
een agrarisch gerelateerde activiteit op een agrarisch bedrijf die qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf;

1.10 agrarisch technisch hulpbedrijf:
een bedrijf in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden uitgezonderd mestbewerking.

Hieronder worden in ieder geval verstaan: agrarisch-loonwerkbedrijven, verhuur- en/of reparatiebedrijven van landbouwwerktuigen, veeoverslag-, veetransport- en/of veehandelsbedrijven; opslag-, overslag-, voorbewerkingsbedrijven in akker- en tuinbouwgewassen;

1.11 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf of instelling in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van particulieren of niet agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden uitgezonderd mestbewerking.

Hieronder worden in ieder geval verstaan: hoveniersbedrijven, groencomposteringsbedrijven, proefbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingskarakteristiek:

de bouwhoogte van de hoofdgebouwen, de situering daarvan ten opzichte van de openbare weg, de mate van aaneenbouwen en/of de onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen en de bouwmassa van de hoofdgebouwen ten opzichte van het bouwperceel;

1.14 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.15 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen of repareren van goederen, dan wel het verrichten van ambachtelijke diensten;

1.16 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.17 beschermingszone

aan een waterstaatswerk grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen, waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens deze keur van toepassing zijn;

1.18 bestaande aantal woningen

het aantal woningen, zoals dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaat, of in uitvoering is of na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd;

1.19 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaat, of in uitvoering is of na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend of krachtens een omgevingsvergunning die na dit tijdstip, hoewel in strijd met dit plan, niet mag worden geweigerd;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw vebonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak; in dit bestemmingsplan worden onder bijbehorende bouwwerken alleen begrepen bijgebouwen en overkappingen;

1.23 bijgebouw:
een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.24 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.25 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

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

1.28 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.30 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 dakterras:
een plat dak dat door wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als terras; een balkon (uitstekend of op een erker) wordt niet als een dakterras gezien;

1.32 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of een bedrijfsactiviteit;

1.33 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.34 Ecologische Hoofdstructuur:
een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Het netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingszones tussen de gebiedne. Enkele beheersgebieden, landbouwgebieden waar agrarsich natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en aan het functioneren van de EHS maken ook onderdeel uit van de EHS;

1.35 erftoegangsweg:
een weg bedoeld voor het toegankelijk maken van erven; deze wegcategorie is in beginsel toegankelijk voor elke vervoerswijze;

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

1.37 geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.38 gemiddeld niveau:
de gemiddelde hoogte van het aansluitend niveau;

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik gemaakt wordt van open grond;

1.40 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige besetemming van een perceel en, indien meerdere panden en bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.41 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.42 houtteelt:
de agrarische teelt van snelgroeiend opgaand hout gedurende een periode van ten hoogste 25 jaar;

1.43 intensieve veehouderij:
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee, met inbegrip van pelsdieren-, wormen-, maden- en viskwekerij -zelfstandig of als neventak-, welke bedrijfsactiviteiten geheel of nagenoeg geheel plaatsvinden of rechtens mogen plaatsvinden in gebouwen. Het houden van (melk)rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.44 kampeermiddel:

een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; één 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;

1.45 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.46 kassen:

transparant gedekte bouwwerken geschikt voor het telen en kweken van tuinbouw- en fruitteeltgewassen;

1.47 kleinschalig kamperen:

terrein of plaats met een niet-recreatieve hoofdfunctie, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 15 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.48 legger:

als bedoeld in artikel 5.1 van de Wet of in artikel 78 tweede lid van de Waterschapswet;

1.49 loonbedrijf (agrarisch):

bedrijf dat buiten het eigen perceel agrarisch gemechaniseerd loonwerk, zoals cultuurtechnische werken, mestdistributie en grondverzet en soortgelijke dienstverlening verricht;

1.50 maatschappelijke voorzieningen:

activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, medische, educatieve en openbare dienstverlening;

1.51 monument:

zaken als bedoeld in artikel 1 sub b van de Monumentenwet 1988, als zodanig geplaatst in het register van beschermde monumenten evenals zaken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst;

1.52 nevenactiviteiten agrarische bedrijven:

zorglandbouw, recreatie, agrarsiche kinderopvang, boerderijeducatie, agrarisch natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten;

1.53 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden; in dit bestemmingsplan worden onder overige bouwwerken alleen begrepen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.54 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.55 paardenbak:

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

1.56 paardenhouderij:

- productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden;
- gebruiksgericht: een op de verbeelding aangegeven paardenhouderij die, naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderijactiviteiten, mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde manege-activiteiten;

1.57 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.58 peil:

a. de hoogte van het afgewerkte maaiveld + 15 cm;
b. indien de kruin van de weg lager ligt dan de onder a genoemde hoogte, geldt de kruin van de weg als peil;

1.59 recreatiewoning:

een gebouw of bouwsel op wielen dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en derhalve bedoeld is voor niet-permanente bewoning;

1.60 relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwvlak dan wel bestemmingsvlak;

1.61 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 stroomweg:

een weg gericht op continue doorstroming met hoge snelheid; dit betreft autosnelwegen en autowegen;

1.63 trekkershut:

een recreatie-woonverblijf van eenvoudige constructie ten behoeve van passanten en derhalve bedoeld voor niet-permanente bewoning;

1.64 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven;

1.65 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte;

1.66 voorgevel:

de naar de wegzijde gekeerde gevel; in geval er meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel;

1.67 voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
   a. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
   b. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.68 waterkering:

kunstmatige hoogte, (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hoge gronden, inclusief eventuele bermen, onderhoudsstroken en ondersteunende werken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben;

1.69 woning:

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.70 zorgwoning:

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, waar door de ligging in of nabij een zorgvoorziening in meer of mindere mate zorg wordt geboden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Basisregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.5 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.1.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.7 het bebouwingspercentage:

het deel van het aanduidingsvlak, bouwvlak of bestemmingsvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.2 Aanvullende regels

2.2.1 de bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen:

De in lid 2.1.2 genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 meter overschrijden.

2.2.2 de grootte van dakoverstekken:

Indien er dakoverstekken aanwezig zijn met een lengte van 70 cm of meer, dan wordt bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk het einde van de dakoverstek als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarisch bedrijf;

en verder:

b. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het zoddengebied;
c. natuurontwikkeling;
d. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
e. behoud en bescherming van de openheid;
f. dagrecreatie;
g. agrarisch gerelateerde functies tot maximaal 300 m² en uitsluitend in bestaande bebouwing;
h. wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

i. gras- en weilanden;
j. percelen met boom-, heester- en fruitteelt, uitsluitend voor zover bestaand;
k. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied, met dien verstande dat een parkeerterrein uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
l. ontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
m. groenvoorzieningen;
n. bermen en waterlopen.

Onder het doel 'agrarisch bedrijf':

- is per afzonderlijk bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf begrepen;
- zijn buiten het bouwvlak afdekking met folie en dergelijke, mestopslag en kassen niet begrepen;
- is intensieve veehouderij mede begrepen, met dien verstande dat de voor deze activiteit in gebruik zijnde gebouwen gezamenlijk per bedrijf geen grotere oppervlakte mogen beslaan dan 1.250 m², uitsluitend voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij'.

Onder het doel 'behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden van het zoddengebied' en 'natuurontwikkeling' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- de instandhoudingdoelstellingen van de krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen beschermde gebieden, alsmede de landschappelijke en en natuurlijke waarden van de gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
- de standplaatsen, vaste verblijfplaatsen, leef- en foerageergebieden (en de essentiële verbindingen tussen deze gebieden) van planten en dieren als bedoeld in de Flora- en faunawet;
- de landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 5 Landschapselementen;
- sloten;
- de lange smalle percelen begrensd door sloten en de daarmee samenhangende verkavelingsrichting;
- overwegend grasland als grondgebruik;
- het afwisselend besloten en open moerasgebied in verschillende verlandingsstadia afgewisseld door grasland;
- het dwarsprofiel van de Kerkdijk bestaande uit een smalle rijbaan met ter weerszijden een grasberm met laanbeplanting ter plaatse van de bebouwing, geflankeerd door een sloot.

Onder het doel 'behoud en herstel van cultuurhistorische waarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- bebouwing bestaande overwegend uit één bouwlaag met een kap, waarbij:
- de nokrichting overwegend evenwijdig aan de verkavelingrichting loopt;
- de afstand tussen goothoogte en bouwhoogte veelal meer dan 2,50 meter bedraagt;
- overwegend een lage goothoogte bij traditionele agrarische bedrijfsgebouwen;
- het bodemarchief in archeologisch waardevol gebied.

Onder het doel 'behoud en bescherming van de openheid' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten het bebouwingslint;
- de open gaten tussen de bebouwing in het lint;
- de grootschalige openheid.

Het doel 'dagrecreatie' is beperkt tot het gebruik van bestaande en nieuwe voet- fiets- en ruiterpaden en bestaande picknickplaatsenen naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

Het doel agrarisch gerelateerde functies is beperkt tot:

- een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch-verwant bedrijf, een ambachtelijk bedrijf, fouragebedrijf en/of daarmee gelijk te stellen bedrijven.

3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. per bouwvlak slechts gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
    2. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij mag niet meer bedragen dan 1.250 m², uitsluitend voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';
b. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één dienstwoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, waarbij de oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. bedrijfsgebouwen en bijgebouwen mogen niet binnen een afstand van 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel niet meer dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
e. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 10 meter;
f. de agrarische bedrijfsgebouwen mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan;
g. bij een dienstwoning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
h. de goothoogte van bijgebouwen bij de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 3 meter;
i. de bouw van kassen en andere glasopstallen, anders dan ter vervanging van de bestaande kassen en glasopstallen, is niet toegestaan;
j. uitsluitend binnen het bouwvlak is de bouw van mestopslagen toegestaan, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
    1. 12 meter voor silo's en hooitorens;
    2. 7 meter voor palen en masten;
    3. 1 meter voor erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
    4. 2 meter voor erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
    5. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
l. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer dan 800 m² mag bedragen en waarbij de bouw van lichtmasten niet is toegestaan;

m. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. in lid 3.2 sub e voor het toestaan van een goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde dienstwoningen, tot ten hoogste respectievelijk 6 meter en 12 meter;
b. in lid 3.2 sub j voor het bouwen van mestopslagen buiten het bouwvlak, indien:
    1. op het agrarisch bouwperceel geen of onvoldoende ruimte aanwezig is voor mestopslag;
    2. realisering van mestopslag op het bouwperceel vanwege milieuredenen niet mogelijk is;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedraagt dan 6 m;
    4. de bedrijfseconomische noodzaak voor deze mestopslag is aangetoond;
c. lid 3.2 sub k onder 1 voor een bouwhoogte van silo's tot ten hoogste 25 meter, indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe is aangetoond;
d. lid 3.2 sub a onder 1 voor het overschrijden van de oppervlakte van het bouwvlak met maximaal 0,25 ha;
e. lid 3.2 sub a onder 2 voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' met ten hoogste 10% van de bestaande oppervlakte;
f. lid 3.2 sub i voor het vergroten van de oppervlakte aan kassen met 10%;
g. lid 3.2 sub l voor de bouw van een paardenbak buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:
    1. de paardenbak voor ten minste 25% is gelegen binnen het bouwvlak, dan wel ten behoeve van de woonbestemming, grenzend aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
    2. de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 meter bedraagt;
    3. is aangetoond dat het ondoelmatig is de paardenbak geheel binnen het bouwvlak, dan wel ten behoeve van de woonbestemming binnen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te realiseren;
    4. verlichting in de vorm van lichtmasten niet is toegestaan;
    5. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast.

3.3.2 Afweging

a. In de afweging voor omgevingsvergunningverlening worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
    1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    2. de verkeersveiligheid.

b. De in lid 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunningen zijn beperkt tot incidentele gevallen en worden niet verleend indien:
    1. niet is aangetoond dat de verruimde bouwmogelijkheid noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
    2. niet is aangetoond dat de activiteit waarvoor omgevingsvergunning wordt verleend per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, te weten:
        - behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het zoddengebied en de Ecologische Hoofdstructuur;
        - natuurontwikkeling;
        - behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
        - behoud van openheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van de gronden voor bedrijfsmatige opslag, niet zijnde opslag ten behoeve van het

agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak;
b. het gebruik van gronden en gebouwen voor nevenactiviteiten;
c. het gebruik van gronden voor het bedrijfsmatig voor derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstige van het betrokken bedrijf;
d. het gebruik van gronden voor het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
e. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen;
f. het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, zoals dat luidt ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Opslag

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van het opslaan van goederen bij agrarische bedrijven, mits:
   1. de opslag van goederen uitsluitend als nevenactiviteit plaatsvindt;
   2. de opslag binnen gebouwen plaatsvindt;
   3. de opslag zich beperkt tot ten hoogste de oppervlakte van een derde deel van de gebouwen met een maximum van 500 $m^{2.}$

b. In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid.

c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien niet is aangetoond dat de activiteit waarvoor omgevingsvergunning wordt verleend per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, te weten:
   1. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het zoddengebied en de Ecologische Hoofdstructuur;
   2. natuurontwikkeling;
   3. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
   4. behoud van openheid.

3.5.2 Nevenactiviteiten

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten binnen het bouwvlak, die zijn opgenomen in de bijlage Lijst nevenactiviteiten tot maximaal de aldaar genoemde oppervlakte, onder de oorwaarden dat:
   1. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen niet wordt vergroot;
   2. de erfrichting en bedrijfsbebouwing landschappelijk goed zijn ingepast.

b. In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid, respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.

c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de nevenactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, geen blijvende nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kenmerken, die van belang worden geacht ten behoeve van de doeleinden:
   1. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het zoddengebied en de Ecologische Hoofdstructuur;
   2. natuurontwikkeling;
   3. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

4. behoud van openheid.

3.5.3 Kleinschalig kamperen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van kleinschalig kamperen, onder de voorwaarden dat:
   1. kleinschalig kamperen plaatsvindt binnen het bouwvlak dan wel aansluitend aan de achterzijde van het bouwvlak, zodat de open doorzichten gehandhaafd blijven;
   2. voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bestaande bouwvlak en tot een maximaal oppervlak van 100 m²;
   3. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 30 meter;
   4. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

b. In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid, respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.

c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de nevenactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, geen blijvende nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kenmerken, die van belang worden geacht ten behoeve van de doeleinden:
   1. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het zoddengebied en de Ecologische Hoofstructuur;
   2. natuurontwikkeling;
   3. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
   4. behoud van openheid.

3.5.4 Nbw-vergunningplichtig gebruik

Burgemeesteren wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4 voor het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, waaronder het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
   2. het buiten een agrarisch bouwvlak of gronden waarop wonen is toegestaan aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het ophogen van gronden;
   4. het scheuren van grasland;
   5. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 0,3 meter;
   6. het vellen en rooien van houtopstanden;
   7. het vergraven van oevers en het verlagen van de waterstand van waterlopen;
   8. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
   9. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
   10. het dempen van sloten en andere watergangen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. mag alleen worden verleend indien de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct,

hetzij indirect te verwachten gevolgen, per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, die het plan beoogt te beschermen.

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 3.1.

d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. onder 1. mag voorts alleen worden verleend onder de voorwaarde dat:
   1. indien sprake is van het aanbrengen van kavelbeplanting, de beplanting de verkavelingsrichting dient te volgen;
   2. indien sprake is van het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, de openheid niet wordt geschaad.

e. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
   2. bodembewerkingen (onder meer scheuren en ploegen) als aangetoond kan worden dat hierdoor geen veen aan de oppervlakte wordt gebracht;
   3. bodembewerkingen die plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering;
   4. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
   5. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

f. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op het dempen van sloten zal ten minste een evenredige compensatie van het verlies aan waterareaal als voorwaarde worden gesteld. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien de breedte van het perceel dat ontstaat na demping van de sloot of watergang, die parallel aan de verkavelingsrichting (opstrek) loopt, meer dan 70 meter zal bedragen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Agrarisch nevenbedrijf of hoveniersbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering binnen het bouwvlak een agrarisch hulp- en/of nevenbedrijf of een hoveniersbedrijf toe te staan, mits:

a. de hoeveelheid bebouwing niet wordt uitgebreid;
b. geen sprake is van een extra dienstwoning;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per gewijzigd agrarisch bedrijf, voor zover dit meer bedraagt dan 120 m², wordt teruggebracht tot ten minste 50% van het meerdere;
d. in voorkomende gevallen de vergunningen krachtens de milieuwetgeving zijn verkregen;
e. geen buitenopslag plaats vindt;
f. voldoende afstand wordt aangehouden tot woonbebouwing, waarbij wordt uitgegaan van een afstand van minimaal 30 meter;
g. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
h. landschappelijk en of cultuurhistorisch verstorende bebouwing wordt afgebroken;
i. de nieuwe functie zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

3.7.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in Wonen van deze planregels, mits:

a. de woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige dienstwoning;
b. door de wijziging het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt.

3.7.3 Extra woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de bestemming van de binnen het bouwvlak gelegen gronden te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in Wonen van deze planregels en daarbij naast de reeds bestaande dienstwoning één extra woning toe te staan, mits:

a. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met een ondergrens van ten minste 1.000 m²;
b. de oppervlakte van de nieuwe woning niet meer bedraagt dan 120 m²;
c. de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
d. de gronden buiten het bouwvlak beschikbaar blijven of komen voor grondgebonden functies natuur, landbouw of recreatie in overeenstemming met de functie van het gebied;
e. er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt;
f. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

3.7.4 Kleinschalige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en sloop van ten minste de helft van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen de bestemming van de binnen het bouwvlak gelegen gronden te wijzigen ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige dienstverlening of recreatie van beperkte omvang, onder de volgende voorwaarden:

a. de maximale oppervlakte ten behoeve van de nieuwe functie bedraagt niet meer dan 250 m²;
b. de gronden buiten het bouwvlak blijven of komen beschikbaar voor grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, in overeenstemming met de functie van het gebied;
c. er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt;
d. een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist;
e. de nieuwe bestemming genereert geen zwaardere belasting voor het gebied en heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f. detailhandel is niet toegestaan;
g. aangetoond moet zijn dat volwaardig agrarisch hergebruik niet mogelijk is.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarisch bedrijf;

en verder:

b. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', stalling van caravans tot maximaal het bestaande oppervlak;
c. ter plaatse van de aanduiding 'museum', een militair demonstratieveld;
d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een gebruiksgerichte paardenhouderij;
e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;
f. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', een hoveniersbedrijf;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', een kwekerij;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehandel', een veehandelsbedrijf;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf', een loonbedrijf;
j. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij', een kampeerboerderij met ontvangst/educatieruimte;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - landwinkel', verkoop van agrarische producten van eigen bedrijf dan wel elders geproduceerd tot maximaal 50 m²;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen', recreatieappartementen;
m. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is de inpandige opslag van goederen toegestaan ten behoeve van een nevenactiviteit, tot ten hoogste 750 m^2;
n. wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,
o. behoud en bescherming van de openheid;
p. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
q. natuurontwikkeling;
r. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
s. dagrecreatie;
t. agrarisch gerelateerde functies tot maximaal 300 m² en uitsluitend in bestaande bebouwing;

inclusief bijbehorende:

u. gras- en weilanden;
v. percelen met boom-, heester- en fruitteelt, uitsluitend voor zover bestaand;
w. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied, met dien verstande dat een parkeerterrein uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
x. ontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
y. groenvoorzieningen;
z. bermen en waterlopen.

Onder het doel 'agrarisch bedrijf':

- is per afzonderlijk bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf begrepen;
- zijn buiten het bouwvlak afdekking met folie en dergelijke, mestopslag en kassen niet begrepen;
- is intensieve veehouderij mede begrepen, met dien verstande dat de voor deze activiteit in gebruik zijnde gebouwen gezamenlijk per bedrijf geen grotere oppervlakte mogen beslaan dan:
  1. 1.250 m² voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';
  2. 2.500 m² voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Het doel 'militair demonstratieveld' is beperkt tot:

- het gebruik voor culturele en educatieve doeleinden;
- de aanleg en het gebruik van aarden wallen, loopgraven, stuwen, sloten, laagten en voetpaden.

Onder het doel 'behoud en bescherming van de openheid', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in de linten;
- de grootschalige openheid.

Onder het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- de landschappelijke en natuurlijke waarden van gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
- de standplaatsen, vaste verblijfplaatsen, leef- en foerageergebieden (en de essentiële verbindingen tussen deze gebieden) van planten en dieren als bedoeld in de Flora- en faunawet, waaronder mede het leefgebied van de das is begrepen;
- de landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 5 Landschapselementen;
- natuur- en landschapswaarden;
- sloten;
- de lange smalle percelen begrensd door sloten en de daarmee samenhangende verkavelingsrichting;
- het dwarsprofiel van de Kerkdijk, de Dr. Welfferweg en de Korssesteeg, bestaande uit een smalle rijbaan met ter weerszijden een grasberm met laanbeplanting ter plaatse van de bebouwing en bosschages waar bebouwing ontbreekt, geflankeerd door een sloot;
- overwegend grasland als grondgebruik.

Onder het doel 'behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- bebouwing bestaande overwegend uit één bouwlaag met een kap, waarbij de nokrichting overwegend evenwijdig aan de verkavelingsrichting loopt en de afstand tussen goothoogte en bouwhoogte veelal meer dan 2,50 m bedraagt;
- overwegend een lage goothoogte bij traditionele agrarische bedrijfsgebouwen;
- de werken en bebouwing die in het kader van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie zijn gerealiseerd met inbegrip van de vrije schootsvelden en inundatiegebieden;
- de landgoederen inclusief de fraaie huizen en bijgebouwen en de parkachtige tuinen, overwegend in Engelse landschapsstijl;
- de lange smalle percelen begrensd door sloten en de daarmee samenhangende verkavelingsrichting;
- de houtwallen en -singels op de perceelsranden;
- de afwisseling tussen openheid en beslotenheid;
- de bosgebieden;
- het bodemarchief in archeologisch waardevolle gebieden.

Het doel 'dagrecreatie' is beperkt tot het gebruik van bestaande en nieuwe voet- fiets- en ruiterpaden en bestaande picknickplaatsen.

Het doel agrarisch gerelateerde functies is beperkt tot:

- een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch-verwant bedrijf, een ambachtelijk bedrijf, fouragebedrijf en/of daarmee gelijk te stellen bedrijven.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. per bouwvlak slechts gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
    2. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van mesterijen, fokkerijen en pluimveebedrijven

mag niet meer bedragen dan:
    - 1.250 m² voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';
    - 2.500 m² voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
b. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één dienstwoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, waarbij de oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen dienstwoning is toegestaan;
c. het aantal recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieapartementen' bedraagt ten hoogste 8;
d. de oppervlakte van een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
e. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
f. bedrijfsgebouwen en bijgebouwen mogen niet binnen een afstand van 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel niet meer dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
g. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 10 meter;
h. de agrarische bedrijfsgebouwen mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan;
i. bij een dienstwoning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
j. de goothoogte van bijgebouwen bij de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 3 meter;
k. de bouw van kassen en andere glasopstallen, anders dan ter vervanging van de bestaande kassen en glasopstallen, is niet toegestaan;
l. uitsluitend binnen het bouwvlak is de bouw van mestopslagen toegestaan, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
    1. 12 meter voor silo's en hooitorens;
    2. 7 meter voor palen en masten;
    3. 1 meter voor erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
    4. 2 meter voor erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
    5. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
n. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer dan 800 m² mag bedragen en waarbij de bouw van lichtmasten niet is toegestaan;
o. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 meter mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. in lid 4.2 sub g voor het toestaan van een goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde dienstwoningen, tot ten hoogste respectievelijk 6 meter en 12 meter;
b. in lid 4.2 sub l voor het bouwen van mestopslagen buiten het bouwvlak, indien:
    1. op het agrarisch bouwperceel geen of onvoldoende ruimte aanwezig is voor mestopslag;
    2. realisering van mestopslag op het bouwperceel vanwege milieuredenen niet mogelijk is;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedraagt dan 6 meter;
    4. de bedrijfseconomische noodzaak voor deze mestopslag is aangetoond.
c. lid 4.2 sub m onder 1 voor een bouwhoogte van silo's tot ten hoogste 25 meter, indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe is aangetoond;
d. lid 4.2 sub a onder 1 voor het overschrijden van de oppervlakte van het bouwvlak met maximaal 0,25 ha;
e. lid 4.2 sub a onder 2 voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm

van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' met ten hoogste 10% van de bestaande oppervlakte;
f. lid 4.2 sub k voor het vergroten van de oppervlakte aan kassen met 10%.
g. lid 4.2 sub n voor de bouw van een paardenbak buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:
    1. de paardenbak voor ten minste 25% is gelegen binnen het bouwvlak, dan wel ten behoeve van de woonbestemming, grenzend aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
    2. de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 meter bedraagt;
    3. is aangetoond dat het ondoelmatig is de paardenbak geheel binnen het bouwvlak, dan wel ten behoeve van de woonbestemming binnen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te realiseren;
    4. verlichting in de vorm van lichtmasten niet is toegestaan;
    5. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast.

4.3.2 Afweging
a. In de afweging voor omgevingsvergunningverlening worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
    1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    2. de verkeersveiligheid.

b. De in lid 4.3.1 bedoelde omgevingsvergunningen zijn beperkt tot incidentele gevallen en worden niet verleend indien:
    1. niet is aangetoond dat de verruimde bouwmogelijkheid noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
    2. niet is aangetoond dat de activiteit waarvoor omgevingsvergunning wordt verleend per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, te weten:
        - behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
        - natuurontwikkeling;
        - behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
        - behoud van openheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van gronden voor boom-, heester- en fruitteelt in de vorm van boomgaarden;
b. het gebruik van gronden voor bedrijfsmatige opslag, niet zijnde opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen:
    1. 'opslag';
    2. 'hovenier';
    3. 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf';
c. het gebruik van gronden en gebouwen voor nevenactiviteiten;
d. het gebruik van de gronden voor het bedrijfsmatig voor derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstige van het betrokken bedrijf;
e. het gebruik van gronden voor het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
f. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen;
g. het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, zoals dat luidt ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Teelt en opslag
a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.4 ten behoeve van:

1. boom-, heester- en fruitteelt in de vorm van boomgaarden groter dan 0,5 ha, uitsluitend op gronden ten oosten van de A27;
2. het opslaan van goederen bij agrarische bedrijven.

b. In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid.

c. Daarnaast gelden voor de volgende omgevingsvergunningen de daarbij genoemde specifieke aandachtspunten:
   1. Boom-, heester- en fruitteelt in de vorm van boomgaarden:
      omgevingsvergunning voor boom-, heester- en fruitteelt in de vorm van boomgaarden wordt uitsluitend verleend indien de afwisseling tussen beslotenheid en openheid binnen de bestemming in stand blijft, wat betekent dat de boomgaard in open gebied dient te liggen met een afstand van ten minste 250 meter tot de tot een kern behorende bebouwing, althans voor zover samenvallend met de plangrens, dan wel tot gronden met de bestemming 'Natuur' en dat de omvang per afzonderlijke boomgaard niet meer dan 2 ha mag bedragen.
   2. Opslag goederen bij agrarische bedrijven:
      omgevingsvergunning voor het opslaan van goederen bij agrarische bedrijven wordt alleen verleend indien:
      - de opslag van goederen uitsluitend als nevenactiviteit plaatsvindt;
      - de opslag binnen gebouwen plaatsvindt;
      - de opslag zich beperkt tot ten hoogste de oppervlakte van een derde deel van de gebouwen met een maximum van 500 m^2.

4.5.2 Nevenactiviteiten

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.4 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten binnen het bouwvlak, die zijn opgenomen in de bijlage Lijst nevenactiviteiten tot maximaal de aldaar genoemde oppervlakte, onder de voorwaarden dat:
   1. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen niet wordt vergroot;
   2. de erfrichting en bedrijfsbebouwing landschappelijk goed zijn ingepast.

b. In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. de verkeersveiligheid, respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.

c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de nevenactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, die het plan beoogt te beschermen.

4.5.3 Kleinschalig kamperen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.4 ten behoeve van kleinschalig kamperen, onder de voorwaarden dat:
   1. kleinschalig kamperen plaatsvindt binnen het bouwvlak dan wel aansluitend aan de achterzijde van het bouwvlak, zodat de open doorzichten gehandhaafd blijven;
   2. voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bestaande bouwvlak en tot een maximaal oppervlak van 100 m^2;
   3. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 30 meter;
   4. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

b. In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

2. de verkeersveiligheid, respectievelijk de verkeersaantrekkende werking.

c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de nevenactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, die het plan beoogt te beschermen.

4.5.4 Nbw-vergunningplichtig gebruik

Burgemeesteren wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.4 voor het gebruik van gronden en gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet, indien is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting;
   2. het buiten een agrarisch bouwvlak of gronden waarop wonen is toegestaan aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
   4. het ophogen van gronden;
   5. het scheuren van grasland;
   6. het vellen en rooien van houtopstanden;
   7. het vergraven van oevers en het verlagen van de waterstand van waterlopen;
   8. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
   9. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
   10. het dempen van sloten en andere watergangen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. mag alleen worden verleend indien de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, die het plan beoogt te beschermen.

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 4.1.

d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. onder 1. mag voorts alleen worden verleend onder de voorwaarde dat:
   1. indien sprake is van het aanbrengen van kavelbeplanting, de beplanting de verkavelingsrichting dient te volgen;
   2. indien sprake is van het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, de openheid niet wordt geschaad.

e. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
   2. bodembewerkingen (onder meer scheuren en ploegen) als aangetoond kan worden dat hierdoor geen veen aan de oppervlakte wordt gebracht;
   3. bodembewerkingen die plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering;
   4. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;

5. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

f. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op het dempen van sloten zal ten minste een evenredige compensatie van het verlies aan waterareaal als voorwaarde worden gesteld. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien de breedte van het perceel dat ontstaat na demping van de sloot of watergang, die parallel aan de verkavelingsrichting (opstrek) loopt, meer dan 70 meter zal bedragen.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Agrarisch nevenbedrijf of hoveniersbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering binnen het bouwvlak een agrarisch hulp- en/of nevenbedrijf of een hoveniersbedrijf toe te staan, mits:

a. de hoeveelheid bebouwing niet wordt uitgebreid;
b. geen sprake is van een extra dienstwoning;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per gewijzigd agrarisch bedrijf, voor zover dit meer bedraagt dan 120 m², wordt teruggebracht tot ten minste 50% van het meerdere;
d. in voorkomende gevallen de vergunningen krachtens de milieuwetgeving zijn verkregen;
e. geen buitenopslag plaats vindt;
f. voldoende afstand wordt aangehouden tot woonbebouwing, waarbij wordt uitgegaan van een afstand van minimaal 30 meter;
g. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
h. landschappelijk en of cultuurhistorisch verstorende bebouwing wordt afgebroken;
i. de nieuwe functie zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

4.7.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in Wonen van deze planregels, mits:

a. de woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige dienstwoning;
b. door de wijziging het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt.

4.7.3 Extra woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de bestemming van de binnen het bouwvlak gelegen gronden te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in Wonen van deze planregels en daarbij naast de reeds bestaande dienstwoning één extra woning toe te staan, mits:

a. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met een ondergrens van ten minste 1.000 m²;
b. de oppervlakte van de nieuwe woning niet meer bedraagt dan 120 m²;
c. de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
d. de gronden buiten het bouwvlak beschikbaar blijven of komen voor grondgebonden functies natuur, landbouw of recreatie in overeenstemming met de functie van het gebied;
e. er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt;
f. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4.7.4 Extra woning ter plaatse van kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van aanduiding 'caravanstalling' de bestemming van de binnen het bouwvlak gelegen gronden te wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in Wonen van deze planregels en daarbij naast de reeds bestaande dienstwoning één extra woning toe te staan, mits:

a. de bestaande kassen worden gesloopt, met een ondergrens van ten minste 5.000 m²; afwijking van deze maatvoering is mogelijk, mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

b. de oppervlakte van de nieuwe woning niet meer bedraagt dan 120 m^2;
c. de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
d. de gronden buiten het bouwvlak beschikbaar blijven of komen voor grondgebonden functies natuur, landbouw of recreatie in overeenstemming met de functie van het gebied;
e. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4.7.5 Kleinschalige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en sloop van ten minste de helft van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen de bestemming van de binnen het bouwvlak gelegen gronden te wijzigen ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige dienstverlening of recreatie van beperkte omvang, onder de volgende voorwaarden:

a. de maximale oppervlakte ten behoeve van de nieuwe functie bedraagt niet meer dan 250 m^2;
b. de gronden buiten het bouwvlak blijven of komen beschikbaar voor grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, in overeenstemming met de functie van het gebied;
c. er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt;
d. een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist;
e. de nieuwe bestemming genereert geen zwaardere belasting voor het gebied en heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f. detailhandel is niet toegestaan;
g. aangetoond moet zijn dat volwaardig agrarisch hergebruik niet mogelijk is.

4.7.6 Opslag ten behoeve van de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de realisering van een opslag voor de aangrenzende gronden met de bestemming 'Bedrijf', onder de volgende voorwaarden:

a. er mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van hekwerken;
b. de gronden mogen gedeeltelijk worden verhard;
c. een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet in onevenredige mate worden aangetast.

4.7.7 Maatschappeljike voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met niet meer dan 50 m^2 mag worden vergroot;
b. een paardenbak is toegestaan;
c. de erfrichting en bedrijfsbebouwing is landschappelijk goed ingepast;
d. de gebruiksmogelijkehden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
e. de wijzigingsbevoegdheid wordt slechts toegepast indien is aangetoond dat de maatschappelijke voorziening waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, die het plan beoogt te beschermen.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede bestaande bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 of 2;

en verder:

b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.1' voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 van de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', uitsluitend een hoveniersbedrijf;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier en loonbedrijf', een hoveniers- en loonbedrijf;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag- en handelsbedrijf in tuinaarde', uitsluitend een opslag- en handelsbedrijf in tuinaarde;
f. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een tuincentrum;
g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
h. wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

i. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
j. parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. bermen en waterlopen.

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijf toegestaan.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
b. de gebouwen worden gebouwd in één bouwlaag met kap, dan wel met inachtneming van de bestaande bouwaard indien die afwijkend is;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
e. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per bestemmingsvlak dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
f. de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning bedraagt niet meer dan 120 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
g. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
h. bedrijfsgebouwen en bijgebouwen mogen niet binnen een afstand van 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel niet meer dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel;
    2. 2 meter voor erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel;
    3. 6 meter voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
    4. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

5. 6 meter voor vlaggenmasten.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a voor het vergroten van de oppervlakte met ten hoogste 20%, mits:

a. het op basis van verkeerskundig onderzoek benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
b. op basis van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor onder meer:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de doorstroming van het verkeer;
    3. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, betreffende:

a. risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
c. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning het volgende toe te laten:

a. het toelaten van een bedrijf in een hogere milieucategorie dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. het toelaten van een bedrijf dat niet is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 5.1 genoemd.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij feitelijke en duurzame beëindiging van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.1' te laten vervallen.

5.6.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de bedrijfsvoering de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in Wonen van deze planregels, mits:

a. de woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige dienstwoning;
b. door de wijziging het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie', een waterzuiveringsinstallatie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinning', een waterwinningbedrijf;
c. wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

d. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. bermen en waterlopen.

6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
b. de hoofdgebouwen worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt voor:
    1. hoofdgebouwen niet meer dan 8 meter;
    2. bijgebouwen niet meer dan 6 meter;
e. het aantal bedrijfs- of dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
f. de oppervlakte van bedrijfs- of dienstwoningen bedraagt per woning niet meer dan 120 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter;
h. de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 10 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:
    1. lid 6.2 sub a voor het vergroten van de oppervlakte met ten hoogste 30%,
    2. lid 6.2 sub d voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot ten hoogste 15 meter.

b. De onder a. bedoelde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend, mits:
    1. op basis van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor onder meer:
        - de verkeersveiligheid;
        - de doorstroming van het verkeer;
        - de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vestingwerk;
b. kleinschalige culturele, recreatieve, educatieve en museale functies, alsmede hieraan ondergeschikte horeca;
c. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum', een congrescentrum;

en verder:

behoud en herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het fort Ruigenhoek en Voordorp, die deel uitmaken van de Hollandse Waterlinie;

inclusief bijbehorende:

d. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
e. parkeervoorzieningen;
f. erven en tuinen;
g. groenvoorzieningen;
h. bermen en waterlopen.

Voor het doel 'behoud en herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden', gelden de volgende kernkwaliteiten:

- samenhangend stelsel van forten, dijken en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter;
- openheid.

Een beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

7.2 Bouwregels

Op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden.

Voor de bebouwing ten dienste van vestingwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 8 meter;
b. de oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 1,5 meter.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

7.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het gebruik van een vestingwerk als hotel, pension, restaurant/café/uitspanning, educatieve instelling en/of museum.

7.3.2 Afweging

a. In de afweging voor omgevingsvergunningverlening worden in ieder geval de volgende belangen betrokken:
    1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. het behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parken, plantsoenen, bosschages en overige groenvoorzieningen;

inclusief bijbehorende:

b. speelvoorzieningen;
c. waterpartijen;
d. voet- en fietspaden.

8.2 Bouwregels

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 7 meter voor palen en masten;
b. 5 meter voor speelvoorzieningen;
c. 2 meter voor erfafscheidingen;
d. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, voor zover behorend tot categorie 1 of 2 van de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten;
b. wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal (boven-)woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalencentrum', een zalencentrum,

inclusief bijbehorende:

d. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. bermen en waterlopen.

9.2 Bouwregels

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per horecabedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 15% met een maximum van 100 m² per bedrijf;
b. de gebouwen worden gebouwd in één bouwlaag met kap, dan wel met inachtneming van de bestaande bouwaard indien die afwijkend is;
c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
f. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
g. de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning bedraagt niet meer dan 120 m2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel;
    2. 2 meter voor erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel;
    3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;

inclusief bijbehorende:

b. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. bermen en waterlopen.

In de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

10.2 Bouwregels

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 15% met een maximum van 100 m² per kantoorgebouw;
b. de gebouwen worden gebouwd in één bouwlaag met kap, dan wel met inachtneming van de bestaande bouwaard indien die afwijkend is;
c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel;
    2. 2 meter voor erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel;
    3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve voorzieningen;
b. medische voorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', sociale en zorgvoorzieningen alsmede een internaat;
d. kinderdagverblijf;

en verder:

e. wonen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

f. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. bermen en waterlopen.

11.2 Bouwregels

Op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. Voor de bebouwing ten dienste van de doeleinden onder a en b gelden de volgende bepalingen:
    1. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m^2;
    2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
    3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 meter.

b. Voor de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' gelden de volgende bepalingen:
    1. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per instelling niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 15%;
    2. de hoofdgebouwen worden gebouwd in één tot drie bouwlagen met kap;
    3. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
    4. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
    5. de bouwhoogte bedraagt voor:
        - hoofdgebouwen niet meer dan 12 meter;
        - bijgebouwen niet meer dan 6 meter;
    6. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
    7. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begraafplaatsen;
b. uitvaartcentra;
c. crematoria;

inclusief bijbehorende:

d. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. bermen en waterlopen.

12.2 Bouwregels

Op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 100 m^2;
b. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 13 Maatschappelijk - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. religieuze voorzieningen;
b. wonen, waarbij het aantal (bedrijfs-)woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

c. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. bermen en waterlopen.

13.2 Bouwregels

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. het aantal dienst- of bedrijfswoningen is beperkt tot het bestaande aantal;
b. de oppervlakte van gebouwen is beperkt tot:
    1. dienst- of bedrijfswoningen: ten hoogste 120 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
    2. overige gebouwen: ten hoogste de bestaande oppervlakte;
c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de goothoogte bedraagt voor de dienst- of bedrijfswoning niet meer dan 3 meter en voor overige gebouwen niet meer dan 7 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt voor de dienst- of bedrijfswoning niet meer dan 8 meter en voor overige gebouwen niet meer dan 12 meter;
f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 14 Maatschappelijk - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. militaire doeleinden;
b. mobilisatiecomplex;
c. terrein voor opslag van munitie, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
d. wonen, waarbij het aantal (bedrijfs-)woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

e. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. bermen en waterlopen.

14.2 Bouwregels

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 15%;
b. de hoofdgebouwen worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt voor:
    1. hoofdgebouwen niet meer dan 8 meter;
    2. bijgebouwen niet meer dan 6 meter;
f. het aantal bedrijfs- of dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
g. de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning bedraagt niet meer dan 120 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
b. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
c. dagrecreatie;
d. bestaande houtteelt;
e. ecologische voorzieningen,

inclusief bijbehorende:

f. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. bermen en waterlopen.

Onder het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- de natuur- en bosgebieden die al dan niet deel uitmaken van de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- laagveenmoerassen in verschillende stadia van successie, waaronder het trilveenstadium;
- elzen- en wilgenbroekbossen;
- wilgen- en gagelstruweel;
- petgaten;
- schraal grasland onder meer van belang voor weidevogels en ganzen;
- sloten.

Onder het doel 'behoud en herstel van cultuurhistorische waarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- afwisseling tussen openheid en beslotenheid;
- het bodemarchief in archeologisch waardevol gebied.

Het doel 'dagrecreatie' is beperkt tot het gebruik van bestaande en nieuwe voet- fiets- en ruiterpaden en bestaande picknickplaatsen.

Het doel 'verkeer' is beperkt tot:

- de bestaande wegen en met inachtneming van het bestaande aantal rijstroken;
- het gebruik van bestaande voet- en fietspaden.

Het doel 'ecologische voorzieningen' is beperkt tot het aanbrengen van voorzieningen ter bevordering of instandhouding van ecologische verbindingen.

15.2 Bouwregels

Op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend binnen het bouwvlak is een gebouw ten behoeve van een horeca-uitgiftepunt, toilet en opslag toegestaan, waarvan de oppervlakte, goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 200 m², 3,5 meter en 8 meter;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2 voor beheergebouwen ten behoeve van het beheer van natuur-, landschaps- en boscomplexen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het te beheren object of het totaal van verschillende objecten ten minste 100 ha bedraagt;
b. er één beheergebouw is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 50 m², een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 6 m;
c. het beheergebouw aan de openbare weg moet worden gebouwd.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
    2. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
    3. het ophogen van gronden;
    4. het vellen en rooien van houtopstanden, met uitzondering van de gronden die gebruikt worden voor houtteelt;
    5. het vergraven van oevers en het verlagen van de waterstand van waterlopen;
    6. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
    7. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
    8. het dempen van sloten en andere watergangen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. mag alleen worden verleend indien de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, per saldo niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, die het plan beoogt te beschermen.

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 15.1.

d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

e. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op het dempen van sloten zal ten minste een evenredige compensatie van het verlies aan waterareaal als voorwaarde worden gesteld. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien de breedte van het perceel dat ontstaat na demping van de sloot of watergang, die parallel aan de verkavelingsrichting (opstrek) loopt, meer dan 70 meter zal bedragen.

Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. dagrecreatie;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein;

inclusief bijbehorende:

c. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. bermen en water.

Het doeleind 'dagrecreatie' is beperkt tot:

- de bestaande dagrecreatieve voorzieningen;
- de aanleg en het gebruik van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen en parkeerplaatsen voor ten hoogste 20 motorvoertuigen;
- de aanleg en het gebruik van naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

Nabij Fort Ruigenhoek zal de herkenbaarheid van het (voormalige) vrije schootsveld en inundatiegebied voldoende gewaarborgd dienen te zijn.

Het dagrecreatiegebied dient te worden ingericht ten behoeve van de dagrecreatie en sportieve recreatie, met dien verstande dat:

- niet in de mogelijkheid voor overnachten wordt voorzien;
- voorzien wordt in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, waarvan de capaciteit en locatie(s) op basis van onderzoek aannemelijk wordt gemaakt;
- het gebied uitsluitend aan de oostzijde mag worden ontsloten voor auto's.

16.2 Bouwregels

Op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend de navolgende gebouwen mogen worden gebouwd:
    1. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van toilet- en beheervoorzieningen niet meer bedraagt dan 400 $m^{2;}$ deze gebouwen dienen te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
    2. één café of restaurant tot een oppervlakte van 400 m^2 is toegestaan; dit gebouw dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
    3. de gezamenlijke oppervlakte aan kiosken niet meer bedraagt dan 100 m^2; deze gebouwen dienen gebouwd te worden in één bouwlaag met of zonder kap;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsrecreatie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershut', trekkershutten;

inclusief bijbehorende:

c. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. bermen en waterlopen.

Voor het doeleind 'verblijfsrecreatie' gelden de volgende bepalingen:

- De omvang van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen binnen de gronden bestemd voor verblijfsrecreatie, bedraagt niet meer dan het per complex bestaande aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen.
- Ten oosten van de A27 is in de bestemming het gebruik van staanplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen beperkt tot kampeermiddelen die niet als bouwwerken zijn aan te merken, met uitzondering van bestaande bouwwerken.

Voor het doeleind 'trekkershutten' gelden de volgende bepalingen:

- Ten hoogste 15 trekkershutten zijn toegestaan alsmede toilet- en gemeenschapsruimten met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m².

17.2 Bouwregels

Op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. voor het doeleind 'verblijfsrecreatie' gelden de volgende bepalingen:
    1. van recreatiewoningen bedraagt de oppervlakte per recreatiewoning ten hoogste 55 m^2, exclusief een luifel/dakoverstek met een oppervlakte van ten hoogste 12,5 m^2 en exclusief 7 m^2 voor bijgebouwen ;
    2. van recreatiewoningen bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3 meter en 5 meter;
    3. het bebouwingspercentage voor gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen bedraagt ten hoogste 4% en de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,5 meter en 8 meter;
    4. de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
    5. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 meter;
    6. het aantal bedrijfs- of dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
    7. de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning bedraagt niet meer dan 120 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
b. voor het doeleind 'trekkershutten' gelden de volgende bepalingen:
    1. van trekkershutten bedraagt de oppervlakte per trekkershut ten hoogste 12 $m^{2;}$
    2. de bouwhoogte van trekkershutten bedraagt ten hoogste 3,50 meter;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van toilet- en gemeenschapsruimten bedraagt ten hoogste 50 m²;
    4. de bouwhoogte van toilet- en gemeenschapsruimten bedraagt ten hoogste 3,50 meter;
    5. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 meter.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de

volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, waaronder het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het ophogen van gronden;
4. het vellen en rooien van houtopstanden;
5. het vergraven van oevers en het verlagen van de waterstand van waterlopen;
6. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
7. het dempen van sloten en andere watergangen;

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

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 17.1.

d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

Artikel 18 Recreatie - Volkstuinen

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. volkstuinen;

inclusief bijbehorende:

b. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. bermen en waterlopen.

18.2 Bouwregels

Op of in de lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. in het bestemmingsvlak mag één gebouw voor centrale voorzieningen worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 25 m^2, een goothoogte van niet meer dan 3 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 6 meter;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag per volkstuin niet meer bedragen dan 6 m^2 met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 7 meter voor palen en masten;
    2. 2 meter voor erfafscheidingen;
    3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan', een golfbaan alsmede de bescherming van de aanwezige landschapswaarden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'manege', een manege;
c. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld', sportvelden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad', een zwembad,
e. wonen, waarbij het aantal (bedrijfs-)woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal,

inclusief bijbehorende:

f. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. bermen en waterlopen.

19.2 Bouwregels

Op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden, mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per sportvoorziening niet meer dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%;
b. de hoofdgebouwen worden gebouwd in 1 bouwlaag met kap;
c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt voor:
    1. hoofdgebouwen niet meer dan 8 meter;
    2. bijgebouwen niet meer dan 6 meter;
f. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
g. de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning bedraagt niet meer dan 120 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan:
    1. 12 meter, ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
    2. 6 meter, ter plaatse van de aanduiding 'manege';
    3. 3 meter voor overige gronden.

19.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 19.2 sub a voor het vergroten van de oppervlakte van de gebouwen voor de doeleinden 'golfbaan', 'sportvelden' en 'zwembad' met ten hoogste 20%, uitsluitend ten behoeve van kleed-, was-, toilet-, berg- en kantineruimte en/of naar de aard daarmee gelijk te stellen beheervoorzieningen.

b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
    1. het op basis van verkeerskundig onderzoek benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
    2. op basis van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor onder meer:
        - de verkeersveiligheid;
        - de doorstroming van het verkeer;
        - de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' uit te voeren:
   1. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
   2. het ophogen van gronden;
   3. het vellen en rooien van houtopstanden;
   4. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden.

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

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 19.1.

d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
   2. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
   3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. stroomwegen;
b. ontsluitingswegen;

inclusief bijbehorende:

c. langzaam-verkeersvoorzieningen;
d. geluidsbeperkende voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
g. kunstobjecten.

Met uitzondering van de A27 mag van deze wegen het aantal rijstroken ten hoogste 2 rijstroken bedragen. Van de A27 mag het aantal rijbanen ten hoogste 2 bedragen met een maximale verhardingsbreedte van 10,7 meter per rijbaan, waarbij de op- en afritten en vluchtstroken niet zijn meegerekend.

20.2 Bouwregels

Op of in de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

Artikel 21 Verkeer - Railverkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. (voorzieningen voor) railverkeer;

inclusief bijbehorende:

b. geluidsbeperkende voorzieningen;
c. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen.

21.2 Bouwregels

Op of in de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterpartijen en waterlopen, inclusief taluds en bermen;
b. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
c. waterberging;
d. waterhuishoudkundige werken;
e. bruggen en duikers.

22.2 Bouwregels

Op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter. De breedte van bruggen mag niet meer bedragen dan 6 meter.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het vellen en rooien van houtopstanden;
    2. het vergraven van oevers en het verlagen van de waterstand van waterlopen;
    3. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
    4. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
    5. het dempen van sloten en andere watergangen.

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

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 22.1.

d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    2. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten, tenzij de aanleg gepaard gaat met het dempen van een watergang, al dan niet in combinatie met het aanleggen van een duiker, in welk geval toestemming nodig is van het Waterschap;
    3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

e. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op het dempen van sloten zal ten minste een evenredige compensatie van het verlies aan waterareaal als voorwaarde worden gesteld. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien de breedte van het perceel dat ontstaat na demping van de sloot of watergang, die parallel aan de verkavelingsrichting (opstrek) loopt, meer dan 70 meter zal bedragen.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met bijgebouwen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel maximaal 2 woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 woningen';
b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen;
c. opslag van goederen bij woningen, met dien verstande dat de opslag binnen de bestaande bijgebouwen plaatsvindt en wel tot ten hoogste 200 m², dan wel 400 m² voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

en verder:

d. ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast', bed and breakfast tot het bestaande aantal verblijfseenheden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan;
f. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;
h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fouragehandel', een fouragehandel;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opvang kleine huisdieren'een opvang voor kleine huisdieren;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning''
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning', een kleine woning;

inclusief bijbehorende:

m. tuinen en erven;
n. groenvoorziening;
o. bermen en waterlopen.

23.2 Bouwregels

Op of in de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. per bestemmingsvlak is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan, dan wel maximaal 2 woningen ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 woningen';
b. de voorgevels van de woningen dienen evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
c. de hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd met kap;
d. de oppervlakte van woningen inclusief aanbouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' de oppervlakte van een kleine woning niet mag worden vergroot tenzij voldaan dient te worden aan de minimale afmetingen uit het bouwbesluit;
e. de goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 10 meter;
f. bijgebouwen en overkappingen mogen niet binnen een afstand van 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per woning mag niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning niet meer dan 7 m² mag bedragen;
    2. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een kleine woning niet meer dan 30 m² mag bedragen;

h. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
i. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overkappingen niet zijn begrepen, gelden de volgende regels:
    1. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn slechts erfafscheidingen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter;
    2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
        - 7 meter voor palen en masten, niet zijnde lichtmasten;
        - 2 meter voor erfafscheidingen;
        - 3 meter voor overige bouwwerken; geen gebouwen zijnde;
j. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer dan 800 m² mag bedragen en waarbij de bouw van lichtmasten niet is toegestaan.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan het oppervlak en de locatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. in lid 23.2 sub b voor een ander verloop van de voorgevel, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en door de gewijzigde ligging van de voorgevelrooilijnen de bebouwingskarakteristiek en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast;
b. in lid 23.2 sub f voor de situering van bijgebouwen en overkappingen op een kleinere afstand van de voorgevel, indien dit past in de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast;
c. in lid 23.2 sub g voor een groter oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van 100 m^2 uitsluitend ten behoeve van een agrarisch getinte hobby, mits de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 700 m^2 bedraagt en de belanghebbende beschikt over tenminste 1 ha cultuurgrond in eigendom of in langjarige pacht;
d. in lid 23.2 sub g voor het vervangen van de bestaande bijgebouwen bij woningen tot een maximale oppervlakte van 50% van de bestaande oppervlakte voor zover deze meer bedraagt dan in totaal 70 m² en de totale oppervlakte bijgebouwen na vervanging niet meer bedraagt dan 300 m², waarbij de oppervlakte per gebouw niet meer dan 150 m² mag bedragen.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan huis verbonden beroep

In het hoofdgebouw is een aan-huis-verbonden beroep alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent, dat ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt;
b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten slechts aan het vestigen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten medewerking wordt verleend;
c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen

onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 Opslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.1 voor het opslaan van goederen bij een woning, mits:

a. de opslag binnen de bijgebouwen plaatsvindt;
b. de opslag zich beperkt tot ten hoogste de oppervlakte van de helft van de bijgebouwen met een maximum van 200 m^2;
c. in het geval sprake is van bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 400 m^2, de helft van dit meerdere wordt afgebroken;
d. de erfbeplanting wordt hersteld en/of versterkt volgens een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren beplantingsplan.

23.6.2 Bed and breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.1 voor een bed and breakfast in een woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen, mits:

a. het aantal kamers ten behoeve van bed and breakfast maximaal vier bedraagt, voor ten hoogste acht personen in totaal;
b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van dit laatste geldt als uitgangspunt dat er geparkeerd dient te worden op eigen terrein;
c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het vellen en rooien van houtopstanden, daar waar deze houtopstanden grenzen aan de bestemming Natuur.
b. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

Artikel 24 Leiding - Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gastransportleiding.

24.2 Bouwregels

Op of in de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn bestaande bouwwerken wel toegestaan.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 24.2 ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, mits geen kwetsbare objecten worden toegelaten en indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de gastransportleiding.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder schriftelijk om advies.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 24.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven en ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
g. het permanent opslaan van goederen;
h. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
i. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

24.4.2 Onderhoud

Het in lid 24.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 24.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de gastransportleiding oplevert.

24.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen vragen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder om advies.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een hoogspanningsleiding.

25.2 Bouwregels

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van het leidingenbeheer, met, indien het een gebouw betreft, een maximale bebouwde oppervlakte van 30 m².

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

25.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 25.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, waaronder het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

25.3.2 Onderhoud

Het in lid 25.3.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

25.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 25.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding oplevert.

25.3.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen vragen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder om advies.

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van een rioolpersleiding.

26.2 Bouwregels

Op of in de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn bestaande bouwwerken wel toegestaan.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 26.2 ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder om advies.

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

26.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 26.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

26.4.2 Onderhoud

Het in lid 26.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 26.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding oplevert.

26.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen vragen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder om advies.

Artikel 27 Waarde - Aardkundige waarden

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundige waarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden.

27.2 Bouwregels

Op of in de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegestaan indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

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

27.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 27.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgraven, vergraven en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, kades en dijken;
c. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
d. diepploegen en diepwoelen, zijnde het extra diep, -0,4 meter of meer, omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
f. het scheuren van grasland.

27.3.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 27.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de aardkundige waarden oplevert, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

27.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 27.3.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met de bescherming van de aardkundige waarden;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² of groter en dieper dan 0,3 m -mv of meer een rapport overlegt, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

28.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 28.1 bedoelde gronden over een oppervlakte van 50 m² of meer en dieper dan 0,3 m - mv de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven en ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

28.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan in werking treedt;
c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

28.4.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 28.4.1 dient een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

28.4.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 28.1 genoemde doeleinden ontstaat.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, ter plaatse geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden (hoge archeologische verwachting).

29.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² of groter en dieper dan 0,3 m -mv een rapport overlegt, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

29.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 29.1 bedoelde gronden over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m -mv de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven en ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

29.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan in werking treedt;
c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

29.4.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 29.4.1 dient een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

29.4.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 29.1 genoemde doeleinden ontstaat.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, ter plaatse geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden (middelhoge archeologische verwachting).

30.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² of groter en dieper dan 0,3 m -mv een rapport overlegt, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

30.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 30.1 bedoelde gronden over een oppervlakte van 500 m² of meer en dieper dan 0,3 m -mv de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven en ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

30.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 30.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan in werking treedt;
c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

30.4.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 30.4.1 dient een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

30.4.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 30.1 genoemde doeleinden ontstaat.

30.5 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, ter plaatse geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering met de daarbij behorende beschermingszone**.**

31.2 Bouwregels

Op of in de in lid 31.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd,mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter ;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn bestaande bouwwerken wel toegestaan.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 31.2 ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de waterkering.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders het Waterschap om advies.

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

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is alleen mogelijk na toestemming (Watervergunning) van het betreffende Waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 32 Anti- dubbeltelregel

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 33 Algemene bouwregels

33.1 Afwijkende maten

a. In die gevallen dat goothoogten, bouwhoogten, afstanden, oppervlakten en inhoud op de dag van de inwerkingtreding van het plan afwijken van de regels van het plan mogen deze bestaande goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en inhoud in afwijking daarvan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

b. In die gevallen dat afstanden op de dag van de inwerkingtreding van het plan minder, dan wel meer bedragen dan volgens de regels van het plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal, dan wel maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende afstanden op legale wijze tot stand zijn gekomen.

33.2 Karakteristieke bebouwing

Voor de bebouwing op de adressen die zijn genoemd in de bijlage Karakteristieke bebouwing geldt de regel dat de dakvorm en goothoogte bij verbouw van de bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande dakvorm en goothoogte.

33.3 Veldschuren

Veldschuren zijn toegestaan tot ten hoogste de bestaande oppervlakte en inhoud. De veldschuren mogen worden gebruikt voor het stallen van vee, inclusief het hobbymatig houden van paarden of ander vee.

33.4 Ondergronds bouwen

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder gebouwen en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen, uitgezonderd voor de gronden:

a. met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', tenzij aanvrager een rapport overlegt, waaruit blijk dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde;
b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
c. die in gebruik zijn ten behoeve van mantelzorg.

33.5 Bebouwingsvrije zone

Binnen een afstand van 5 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Water mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en worden toegestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij het betreffende Waterschap.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Landgoedpark

34.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'landgoedpark' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, bestemd voor:

a. de bescherming van de waardevolle visuele samenhang tussen landhuizen, boscomplexen, houtwallen, boomgaarden, grienden, waterpartijen en grasvelden;
b. sociale, culturele, medische en onderwijsinstellingen en wonen.

34.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting, waaronder het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
    2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
    4. het ophogen van gronden;
    5. het scheuren van grasland;
    6. het vellen en rooien van houtopstanden;
    7. het vergraven van oevers en het verlagen van de waterstand van waterlopen;
    8. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist en het egaliseren van gronden;
    9. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
    10. het dempen van sloten en andere watergangen.

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

c. Bij de afweging als bedoeld onder b. wordt in ieder geval betrokken het bepaalde in lid 34.1.1

d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    2. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
    3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

e. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die betrekking hebben op het dempen van sloten zal ten minste een evenredige compensatie van het verlies aan waterareaal als voorwaarde worden gesteld.

34.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

34.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

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

a Verbod

Onverminderd het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening is het verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. werken, daaronder begrepen leidingen en installaties tot stand te brengen met tot doel door middel daarvan het vervoeren door en/of het opslaan of storten van schadelijke stoffen op de bodem mogelijk te maken;
b. kadavers op of in de bodem te brengen of te hebben, onverminderd het bepaalde in de Destructiewet;
c. natuurlijke meststoffen of kunstmeststoffen, anders dan ten behoeve van de normale bodemstructuur, op te slaan;
d. slib, afkomstig van rioolwaterzuiveringsinstallaties of rioolstelsels, al dan niet vermengd met andere stoffen, te verspreiden;
e. grond te roeren dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld.

b Onderhoud

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a is vereist voor werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
d. gelet op het bepaalde in lid 34.2.1 voor deze gronden van ondergeschikte betekenis moeten worden beschouwd.

c Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als door de onder a genoemde werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar komt.

34.3 Veiligheidszone

34.3.1 Aanduidingsomschrijving

a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - a' gelden de volgende regels:
    1. in afwijking van het bepaalde in de regels is bebouwing anders dan ten behoeve van opslag niet toegestaan;
    2. in afwijking van het bepaalde in de regels zijn openbare wegen, parkeerterreinen en voorzieningen ten behoeve van recreatie niet toegestaan.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - b' gelden de volgende regels:
    1. in afwijking van het bepaalde in de regels zijn, uitgezonderd voor zover bestaand, woningen, winkels, kantoren, werkplaatsen, cafés e.d. en recreatieve voorzieningen, sportvelden, zwembaden, kampeerterreinen e.d. niet toegestaan.

c. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - c' gelden de volgende regels:

1. in afwijking van het bepaalde in de regels zijn gebouwen met een vlies- of gordijngevelconstructie en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, niet toegestaan.

34.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

34.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of de ontwikkeling van de aan een molen eigen bouwkundige en cultuurhistorische kenmerken.

34.4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. binnen een afstand van 100 meter uit de molen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen zijnde de belt- of stellinghoogte van 3,60 m;
b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de uit de molen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1/30 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, zijnde de belt- of stellinghoogte van 3,60 m.

34.4.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 34.4.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen;
b. voor het verlenen van omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige.

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

a. Verbod
   Het is verboden op of in de in lid 34.4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 34.4.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft, met een grotere bouwhoogtemaat dan 3,60 meter;
   2. het beplanten met bomen en heesters en andere hoog opgaande beplanting met grotere hoogtemaat dan wel een in volwassen staat te bereiken grotere hoogtemaat dan 3,60 m.

b. Uitzonderingen
   Het onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
   1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
   2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

c. Toelaatbaarheid
   De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:
   1. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, wordt het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar gebracht;
   2. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van een onafhankelijke terzake deskundige.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan, indien het betreft:

a. het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer bedraagt dan 25 m² en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 3,50 meter;
b. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 10%;
c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
d. het overschrijden van de in lid 2.2.1 genoemde regels ten aanzien van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de maximale bouwhoogte met niet meer dan 5 meter wordt overschreden;
e. overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, toegangen, lifthuizen en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter;
f. geringe afwijkingen van de regels inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woningen toegestane bijgebouwen, voor zover dit in het belang van een goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is en geen afwijking middels een omgevingsvergunning van de desbetreffende regels van het plan kan worden verleend op basis van het bepaalde onder b van dit artikel;
g. het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, met inachtname van de volgende regels:
    1. mantelzorg mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een bijgebouw;
    2. de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
    3. de gebouwen waarin mantelzorg plaatsvindt, dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen, tenzij sprake is van plaatsing van een zogenaamde 'portocabin' of stacaravan;
    4. de oppervlakte voor mantelzorg mag maximaal 50 m² bedragen;
    5. er dient een indicatie Wmo door of vanwege de gemeente De Bilt te zijn afgegeven;
    6. er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd;
    7. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
    8. aan de omgevingsvergunning kan een termijn worden verbonden, waarbinnen van de afwijkingsmogelijkheid gebruik moet worden gemaakt;
    9. een omgevingsvergunning inzake huisvesting ten behoeve van mantelzorg vervalt indien de mantelzorgsituatie ter plaatse eindigt;
h. het plaatsen van masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. de bouwhoogte van een vrijstaande mast mag niet meer bedragen dan 50 meter;
    2. de bouwhoogte van een mast op een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    3. plaatsing van een mast op een gebouw is uitsluitend mogelijk indien het betreffende gebouw 15 meter of hoger is;
    4. plaatsing op woongebouwen en/of een gemeentelijk monument is slechts toegestaan, indien kan worden aangetoond, dat plaatsing elders niet mogelijk is;
i. de herbouw van cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen na de herbouw de totale maximale toegestane oppervlakte overstijgt, mits kan worden aangetoond dat dit bijgebouw er daadwerkelijk heeft gestaan en met de plaats en vorm van het bijgebouw recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische situatie.

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

Als een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
c. het gebruik van gronden als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten buiten erven van (bedrijfs)gebouwen of (bedrijfs)woningen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van gronden.

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

37.1 Algemene wijzigingscriteria

In de afweging worden in ieder geval de volgende belangen in acht genomen:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. de verkeersveiligheid.

Met het oog daarop dienen de in elk geval de volgende criteria in acht te worden genomen:

- een functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
- de functiewijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
- er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte.

37.2 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. de in dit plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen;
b. tot het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven, mits de aanwezige bedrijven niet in een hogere milieucategorie worden gebracht;
c. tot het toevoegen en schrappen van soorten horecabedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten horecabedrijven in de bijlage Staat van Horeca-activiteiten, voor zover veranderingen in de aard en de invloed op de omgeving hiertoe aanleiding geven, mits de aanwezige horecabedrijven niet in een hogere categorie worden gebracht.

37.3 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' onder de voorwaarde dat de betreffende gronden zijn verworven specifiek voor de realisering van de natuur- en landschapsfunctie.

Artikel 38 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet eerder genomen dan het moment nadat belanghebbenden gedurende twee weken na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld mondeling of bij voorkeur schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eis bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 39 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luidden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst nevenactiviteiten

Thema	**Activiteit**	**Maximale omvang bebouwd oppervlak en overige parameters (m², aantal, e.d.)**
Agrotoerisme/recreatie	Verblijven: - vakantiewoning/bungalow; - appartementen; - bed & breakfast.	300 m² max. 6 eenheden max. 6 kamers
	Dagrecreatie: - terras/theetuin; - ijsjesverkoop; - bezoekerscentrum; - verhuur van fietsen.	300 m²
Overige dienstverlening	- zorg met verblijfsvoorziening; - cursuscentrum/cursusruimte/werkatelier; - adviesbureau; - kunsthandel; - museum; - dierenasiel; - verkoop aan huis (zuivelproducten e.d.); - dierenarts; - atelier; - (para)medische praktijk; - Kinderopvang.	300 m²
Overige bedrijven	- rietdekkersbedrijf; - bouwbedrijf; - pallethandel; - riet- en vlechtwerk; - ijsmakerij.	300 m²
Alle qua aard en hinder vergelijkbare activiteiten		300 m²

Bijlage 2 Karakteristieke bebouwing

Maartensdijk:

- Achtersteeg nabij nr. 17
- Aanlegsteeg 4
- Achterweteringseweg 10, 12, 14, 41, 47, 49
- Dorpsweg 175, 185, 187, 193, 195, 264, 266
- Eikensteeg 34

Hollandsche Rading:

- Karnemelksweg 8
- Vuurse Dreef 75, 121, 180
- Grenspalen

Westbroek:

- Kerkdijk 24, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 45, 47, 49, 51, 55, 59, 61, 69, 72, 72a, 77, 81, 91, 146
- Dr. Welferweg 35, 35a, 39, 49, 49a, 61, 70, 71, 78, 80, 82, 92, 92a, 102, nabij 102, 106, 114

Groenekan:

- Beukenburgerlaan 2, 62, 66, 67
- Groenekanseweg 103, 113, 119, 158, 185, 200a
- Ruigenhoeksedijk 125
- Voordorpsedijk 27, 28, 29, 31

Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 “lichte horeca”
Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en ’s avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slecht beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:
- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

Categorie 2 “middelzware horeca”
Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:
- bierhuis;
- biljartcenrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

Categorie 3 “zware horeca”:
Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook ’s nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:
- dancings;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30		2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0		50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		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	30	0	50			30		50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Bijlage 5 Landschapselementen

Legenda

Plangrens

Landschapselement