

Tuinbouw Bommelerwaard

Ontwerp

Tuinbouw Bommelerwaard

Inhoudsopgave Regels

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Agrarisch - Tuinbouw	26
Artikel 5	Bedrijf	33
Artikel 6	Maatschappelijk	36
Artikel 7	Natuur	37
Artikel 8	Recreatie - Volkstuinen	39
Artikel 9	Verkeer	40
Artikel 10	Water	41
Artikel 11	Wonen	42
Artikel 12	Wonen - Landgoed	47
Artikel 13	Leiding - Gas	50
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	52
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	55
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	58
Artikel 17	Waarde - Archeologie 4	61
Artikel 18	Waarde - Archeologie 5	64
Artikel 19	Waarde - Archeologie 6	67
Artikel 20	Waarde - Archeologie 7	70
Artikel 21	Waarde - Archeologie 8	73
Artikel 22	Waarde - Landgoed	76
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	77
Hoofdstuk3	Algemene regels	79
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	79
Artikel 25	Algemene bouwregels	80
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	85
Artikel 30	Algemene procedureregels	93
Artikel 31	Overige regels	94
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 32	Overgangsrecht	95
Artikel 33	Slotregel	96
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard met identificatienummer NL.IMRO.9925.IPBommelerwaard-ONT1 van de provincie Gelderland;

1.2 inpassingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan het buitengebied gerelateerde bedrijven:

- bedrijven gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van goederen aan agrarische bedrijven, zoals het bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties;
- bedrijven gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven, die door hun aard of activiteiten functioneel zijn verbonden aan het buitengebied, bijvoorbeeld vanwege het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel en internetwinkel, behoort niet tot een aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit;

1.7 aan huis verbonden beroep:

het in een woning en/of de daarbij bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie als hoofdfunctie van de betreffende woning;

1.8 achtergevel:

de van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een gebouw;

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 agrogerelateerde bedrijvigheid

bedrijven die hoofdzakelijk zijn gericht op het leveren van diensten en goederen aan de tuinbouwsector;

1.11 bebouwde kom

deel van een gemeente dat door Gedeputeerde Staten is aangewezen als bebouwde kom ex artikel 27 Wegenwet;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

1.14 bedrijfserf:

het deel van het bouwperceel van een tuinbouwbedrijf waarop de bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, is gevestigd;

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, die bedoeld is 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;

1.16 bestaand:

- ten aanzien van bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- ten aanzien van gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 CO₂ Sectorsysteem:

systeem van kostenverevening als bedoeld in Titel 15.12 van de Wet milieubeheer ter beperking van de emissies van CO₂ door de glastuinbouw;

1.27 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.28 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 bedrijfsactiviteit;

1.29 dijkwoning:

woning gelegen op een dijktaalud;

1.30 duurzaamheid:

activiteiten en ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie op het gebied van water, energie en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheden van toekomstige generaties om in dezelfde behoefte te voorzien;

1.31 duurzame energievoorziening:

een voorziening voor het opwekken van energie uit duurzame energiebronnen, zoals windkracht, waterkracht, zonlicht, mest en biomassa. Onder een duurzame energievoorziening wordt onder meer verstaan windturbines en -wakkels, zonnecollectoren en -panelen;

1.32 duurzame voorziening:

een activiteit of ontwikkeling die bijdraagt aan duurzaamheid;

1.33 extensieve dagrecreatie:

recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen. Onder extensieve dagrecreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

1.34 extensieve recreatiepunten:

voorzieningen of bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals het gebruik van bedrijfsruimten voor natuureducatie, zorgboerderij, visvijver, fietsen- en kanoverhuur, boerengolf en het proeven van streekproducten op de boerderij;

1.35 extensieve verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen, pensions en bed and breakfast;

1.36 gebouw:

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

1.37 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op de teelt van gewassen in kassen en waarvan tenminste 50% van de tuinbouwproducten door het bedrijf zelf wordt geteeld;

1.38 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de grond in de directe omgeving van het bedrijf en waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering;

1.39 herstructureringsopgavetuinbouw Bommelerwaard:

voor zover het betreft gebieden die krachtens dit plan als 'overige zone - intensiveringsgebied', dan wel 'overige zone - magneet locatie' zijn aangewezen:

- het bieden van economische toekomstmogelijkheden aan de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt;
- het versterken van de leefbaarheid,
- het versterken van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten;

voor zover het betreft gebieden die krachtens dit plan als 'overige zone - extensiveringsgebied' zijn aangewezen:

-
- het tot stand brengen van een duurzame, alternatieve functionele inrichting, niet zijnde glastuinbouw en/of paddenstoelenteelt;
 - het bieden van economische toekomstmogelijkheden aan bestaande individuele glastuinbouw- en paddenstoelenteeltbedrijven;
 - het versterken van de leefbaarheid;
 - het versterken van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten;

1.40 hoofdgebouw:

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

1.41 huishouden:

een zelfstandig(e), dan wel samenwonend(e), persoon of groep van personen waarbij sprake is van onderlinge sociale verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.42 internetwinkel

winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden, met dien verstande dat er geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt en er geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;

1.43 kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 2. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voorzover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.44 kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

1.45 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken en telen van gewassen;

1.46 manege:

een bedrijf gericht op het geven, dan wel faciliteren van paardensportinstructie, alsmede het geven van gelegenheid tot het (recreatief) houden en/of berijden van paarden, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca;

1.47 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door één of meer personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.48 mestfermentatie:

omzetting van organisch materiaal door gisting anders dan voor energieopwekking;

1.49 nevenactiviteit:

een bedrijfsmatige activiteit die voorziet in een aanvulling van het inkomen van de agrariër, waarbij de activiteit in ruimtelijk, functioneel en economisch opzicht ondergeschikt blijft aan het aanwezige agrarische bedrijf;

1.50 ondergeschikte detailhandel:

op de eindgebruiker gerichte verkoop, welke bedrijfsactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

1.51 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.52 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.53 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde van één bouwlaag dat dient ter overdekking en dat met maximaal twee wanden, al dan niet behorende tot de eigen constructie, is omgeven;

1.54 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;

1.55 paddenstoelenteelt:

paddenstoelenteelt zonder mestfermentatie;

1.56 pand

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

1.57 parkeervoorziening:

stallingsgelegenheid voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van garages;

1.58 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.59 peil:

- voor gebouwen grenzend aan een weg, de kruin van de weg ter plaatse van het gebouw;
- voor dijkwoningen: de bestaande gemiddelde hoogte van het maaiveld op het punt waar deze grenst aan de gevel die is gericht naar de weg;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.60 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 20°;

1.61 projectbureau:

het openbaar lichaam in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen, zoals opgericht op 3 januari 2011 onder de naam 'Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard' (PHTB);

1.62 prostitutie:

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

1.63 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.64 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere (bulk)stoffen;

1.66 teeltondersteunende voorzieningen:

gebouwde of aangelegde voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;

- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

welke als volgt kunnen worden onderscheiden:

- *lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*
teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een tijdelijke teeltbehoefte met een maximum van 6 maanden. Waaronder in ieder geval folies en lage tunnels zijn begrepen;
- *lage permanente teeltondersteunende voorzieningen*
teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte. Waaronder in ieder geval containerteelt is begrepen;
- *hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*
teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een tijdelijke teeltbehoefte met een maximum van 6 maanden. Hieronder zijn in ieder geval begrepen: wandel- en regenkapen, menstoegankelijke tunnels en hagelnetten;
- *hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:*
teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte. Hieronder zijn in ieder geval begrepen: ondersteunende kassen, stellingen;
- *overige teeltondersteunende voorzieningen:*
voorzieningen tot een hoogte van 6 meter als vraatnetten en boomteelthekken bestaande uit een permanente constructie waar tijdelijk netten overheen geplaatst kunnen worden;

1.67 tijdelijke arbeidskracht

een arbeidskracht die maximaal 5 maanden aaneengesloten werkzaam is op een bedrijf;

1.68 verdiepingen:

de bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag;

1.69 vloeroppervlak:

de gecumuleerde oppervlakte, buitenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

1.70 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat een arbeidsinzet en -behoefte heeft van tenminste één mensjaar;

1.71 volwaardige bedrijfsvestiging:

een glastuinbouwbedrijf met een minimaal kasoppervlak van 2 hectare, waarvan de breedte ten minste 100 m bedraagt, dan wel een paddenstoelenteeltbedrijf met een minimale kavelgrootte van 1 hectare;

1.72 volwaardige glastuinbouwontwikkeling:

een glastuinbouwbedrijf met een kasoppervlak minder dan 2 ha en dat een arbeidsinzet en -behoefte heeft van tenminste één mensjaar;

1.73 voorgevel:

de naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.74 voorgevelrooilijn:

- a. de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde aanduidingsgrens of bouwgrens, met dien verstande dat indien een aanduiding of perceel gekeerd is naar meerdere wegen of openbare ruimtes, de aanduidingsgrens of bouwgrens van toepassing is die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt; danwel
- b. 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, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zo gelijkmatig mogelijk beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft; danwel
- c. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a of b bedoeld aanwezig: een lijn evenwijdig aan de as van de weg waarvan de afstand tot de weg ten minste de afstand bedraagt zoals opgenomen in profiel C-C' van de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;

1.75 voormalige agrarische bedrijfswoning

een woning als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.76 voorzieningen van openbaar nut:

voorziening ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.77 vrijstaand:

bouwwijze waarbij de hoofdmassa van een woning niet begrensd is door scheidingsmuren van andere hoofdmassa's;

1.78 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten;

1.79 wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

1.80 wkk-installatie:

warmtekrachtkoppelinginstallatie bestaande uit een generator die het mogelijk maakt de bij de opwekking van elektriciteit vrijgekomen warmte te benutten met een maximaal transformatorvermogen van 10 MVA;

1.81 woning:

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

1.82 wooneenheid:

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;

1.83 woongebouw:

een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 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;

2.7 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren);

2.8 het bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. uitoefening van een paddenstoelenteeltbedrijf zonder mestfermentatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt';
- d. wonen in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. wonen, al dan niet in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning';
- f. nevenactiviteiten;
- g. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - 1. de gronden zijn gelegen in de gemeente Maasdriel;
 - 2. sprake is van een actief volwaardig agrarisch bedrijf;
 - 3. kampeermiddelen uitsluitend geplaatst mogen worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 4. maximaal tien mobiele kampeermiddelen met een niet-permanent karakter zijn toegestaan;
 - 5. de kampeermiddelen uitsluitend mogen worden geplaatst binnen het bouwvlak of direct daaraan grenzend;
 - 6. de kampeermiddelen op minimaal 10 m van de weg geplaatst moeten worden,
- h. aan huis verbonden beroep;
- i. extensieve dagrecreatie;
- j. voet- en fietspaden;
inclusief de daarbij behorende:
- k. agrarische gronden;
- l. toegangswegen, overige paden en overig verblijfsgebied;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;
- o. duurzame (energie)voorzieningen;
- p. voorzieningen van openbaar nut;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, mogen uitsluitend achter de bedrijfswoning, indien een bedrijfswoning aanwezig is, en binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bestaande gebouwen voor de bedrijfswoning, dan wel buiten het bouwvlak eveneens zijn toegestaan;
- b. kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' toegestaan, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte van de kassen en/of bedrijfsgebouwen eenmalig met ten hoogste 10% mag worden vergroot, direct aansluitend aan het aanduidingsvlak en met dien verstande dat de afstand tot een woning op een aangrenzend perceel na de uitbreiding meer bedraagt dan 12,5 m;
- c. gebouwen ten behoeve van de paddenstoelenteelt zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' toegestaan, met dien verstande dat
 1. de bestaande oppervlakte van de gebouwen eenmalig met ten hoogste 10% mag worden vergroot direct aansluitend aan het aanduidingsvlak;
 2. de afstand tot een woning op het aangrenzende perceel na de uitbreiding meer bedraagt dan 12,5 m;
- d. de maatvoering van gebouwen mag de maten uit de navolgende tabel niet overschrijden:

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m³	Oppervlakte in m²
Agrarisch bedrijfsgebouw	Gemeente Zaltbommel: 6 Gemeente Maasdriel: 6,5	12		
Kassen		12		
Gebouw ten behoeve van paddenstoelenteelt	6,5	12		
Bedrijfswoning	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdriel: 9	Gemeente Maasdriel: 750	

Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning en voormalige bedrijfswoningen	3,5	6,5		Gemeente Zaltbommel: 100 Gemeente Maasdriel: 50
Voormalig agrarische bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig bedrijfswoning'	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdriel: 9	Gemeente Zaltbommel: 750 Gemeente Maasdriel: 600	
Voorzieningen van openbaar nut		4		25

- e. bedrijfswoningen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd, met dien verstande dat deze tevens aansluitend aan het aanduidingsvlak mogen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 12,5 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak, dan wel bij een glastuinbouwbedrijf binnen of direct aansluitend aan de aanduiding 'glastuinbouw' of bij een paddenstoelenteeltbedrijf binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' gelden de volgende regels:
1. lage tijdelijke, lage permanente en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte van duurzame (energie)voorzieningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
 3. de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
 4. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 10 m bedragen in de gemeente Zaltbommel en niet meer dan 20 m in de gemeente Maasdriel;
 5. de bouwhoogte van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestopslagen mag niet meer dan 3 m bedragen in de gemeente Zaltbommel en niet meer dan 6 m in de gemeente Maasdriel;
 6. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak dan wel aanduidingsvlak gelden de volgende regels:
1. waterbassins grenzend aan de weg zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in de 'Richtlijnen ten aanzien van waterbassins aan voorzijde erf' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;
 2. lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan

-
- 1 m;
4. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 7 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Overschrijding van bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak waarbij de oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 20 % van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het bouwvlak gelegen gebouwen zijn niet in gebruik voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten;
- b. de totale oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na de uitbreiding niet meer dan 1,5 ha;
- c. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond door een onafhankelijke agrarische deskundige en de oppervlakte van het bestaande bouwvlak bedraagt ten minste 0,5 ha;
- d. de omliggende waarden en functies worden niet in onevenredige mate aangetast respectievelijk belemmerd.

3.3.2 *Vergroten bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders van Maasdiel kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.2 onder d voor wat betreft de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen teneinde de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerk te vergroten tot maximaal 75 m² ten behoeve van het houden van dieren of het onderbrengen van materialen voor het bewerken van gronden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

3.3.3 *Schuilgelegenheden buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.2 onder a ten behoeve van het bouwen van melkstallen, materialenbergingen en schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het is redelijkerwijs niet mogelijk deze voorzieningen binnen het bouwvlak op te richten;
- b. er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf met een oppervlakte van minimaal 0,5 ha;
- c. deze voorziening is noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de bebouwde oppervlakte voor deze voorzieningen mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 75 m² in de gemeente Maasdiel en 25 m² in de gemeente Zaltbommel;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting van de landschappelijke of cultuurhistorische waarden plaats;
- g. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit en -kwaliteit.

3.3.4 *Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.3 ten behoeve van de bouw of aanleg van teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat:

a. Uitsluitend de volgende voorzieningen komen in aanmerking:

Binnen het bouwvlak/aanduidingsvlak	Buiten het bouwvlak/aanduidingsvlak
Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden: - maximaal 2 ha; - containervelden maximaal 4 ha
Hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen, onder de volgende voorwaarden: - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen tot maximaal 1.500 m ² ; - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen tot maximaal 2.500 m ² bij boomteelt.	Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden: - wandelkappen maximaal 2 ha en uitsluitend ten behoeve van grondgebonden teelten; - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen zijn niet toegestaan.

- b. de voorziening ten dienste staat van een actief fruitteelt- of tuinbouwbedrijf of boomkwekerij ;
- c. de betreffende gronden zijn gelegen op een afstand van niet meer dan 50 m uit de bouwgrenzen (zijnde het bouwvlak, de aanduiding 'glastuinbouw' of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' van het betreffende bedrijf);
- d. de voorziening noodzakelijk is voor een doelmatige en volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
- e. het landschap, de waterhuishouding en de omliggende functies niet in onevenredige mate worden aangetast respectievelijk belemmerd.

3.3.5 *Mestopslag en silo's*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak bouwen van:
 - 1. ten hoogste 1 bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m³ en een bouwhoogte van 5 m;
 - 2. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van 2 m.
- b. Voor de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, geldt dat:
 - 1. de noodzaak voor een doelmatige en volwaardige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
 - 2. rekening wordt gehouden met de omliggende waarden en omliggende functies;
 - 3. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik dan wel het laten gebruiken van gebouwen als binnenrijbaan;
- b. het gebruik dan wel het laten gebruiken van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbak;
- c. het gebruik van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- d. het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een bedrijfswoning, voormalige bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. het gebruik dan wel het laten gebruiken van een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg;
- f. het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten;
- g. het in werking hebben van een wkk-installatie op een afstand van minder dan:
 1. 50 m ten opzichte van de bebouwde kom,
 2. 30 m ten opzichte van (bedrijfs)woningen, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning.

3.4.2 *Aan huis verbonden beroep*

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid 3.1 bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.5.1, niet meer bedragen dan 30 m² van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bijbehorende bouwwerk op het betreffende bouwperceel.

3.4.3 *Nevenactiviteiten*

Voor nevenactiviteiten zoals bepaald in lid 3.1 onder f mag per bouwvlak maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 350 m² binnen de gemeente Zaltbommel en een maximum van 250 m² binnen de gemeente Maasdriel van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van aan het buitengebied gerelateerde bedrijven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder d, teneinde binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. het gezamenlijke gebruiksoppervlak ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf en aan huis verbonden beroep, als bedoeld in sublid 3.4.2, mag maximaal 30 m²

bedragen.

3.5.2 *Wonen in een voormalig agrarische bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder e, ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarische bedrijfswoning' met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
- b. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- c. sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.5.3 *Binnenrijbaan*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub 3.4.1 onder a voor het toestaan van een binnenrijbaan ten behoeve van een paardenhouderij, mits;

- a. de noodzaak van een binnenrijbaan voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
- b. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

3.5.4 *Paardenbak buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub 3.4.1 onder b voor het toestaan van een paardenbak buiten het bouwvlak, mits:

- a. de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
- c. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast.

3.5.5 *Overige nevenactiviteiten*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub f en g en 3.4.3 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten bij een actief agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. kleinschalig kamperen in de gemeente Zaltbommel is toegestaan tot maximaal 15 mobiele kampeermiddelen op het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, en onder de voorwaarde dat zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 2. kleinschalig kamperen in de gemeente Maasdriel is toegestaan tot maximaal 25 mobiele kampeermiddelen op het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, mits zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 3. extensieve verblijfsrecreatie binnen gebouwen is toegestaan, zoals kampeerboerderij en bed & breakfast;
 - 4. horeca ten dienste van extensieve dagrecreatie is toegestaan, zoals een theetuin;
 - 5. extensieve recreatiepunten;
 - 6. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 30 m² is toegestaan;
 - 7. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 5 m² is toegestaan;
 - 8. zorg, zoals een zorgboerderij en kinderdagopvang is toegestaan;
 - 9. stalling van caravans, boten e.d. is toegestaan.

-
- b. Voor verlening van de onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende regels:
 - 1. voor zover de nevenactiviteiten binnen gebouwen plaatsvinden, mag niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
 - 2. bij de afweging worden in ieder geval de milieuhygiënische belangen betrokken;
 - 3. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

3.5.6 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen binnen de gemeente Maasdriel;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de mantelzorgvoorziening weer verwijderd te worden.

3.5.7 *Huisvesten tijdelijke arbeidskrachten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder f, het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de huisvesting mag plaatsvinden in voormalige bedrijfsbebouwing of bedrijfswoning;
- b. de arbeidskrachten zijn werkzaam op het bijbehorende agrarisch bedrijf;
- c. er mogen maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest worden;
- d. het minimale vloeroppervlak dient 12 m² per arbeidskracht te zijn waarvan in een slaapvertrek minimaal 4 m² per arbeidskracht aanwezig dient te zijn;
- e. er dient een gezamenlijke buitenruimte aanwezig te zijn;
- f. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- h. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- i. bij de toepassing van de afwijking worden de bij of krachtens:
 - 1. de Wet geluidhinder gestelde regels in acht genomen;
 - 2. de Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen;
 - 3. Bouwbesluit en de bouwverordening in acht genomen;
 - 4. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gestelde regels in acht genomen.

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

3.6.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van een waterbassin.

3.6.2 *Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan het bepaalde in profiel B zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 *Verschuiven en/of vergroten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak tot een oppervlakte na vergroting van maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor een doelmatige en volwaardige agrarische bedrijfsvoering door een externe agrarische deskundige is aangetoond;
- b. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het plan;
- c. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
- d. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast;
- e. omliggende functies door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld.

Artikel 4 Agrarisch - Tuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. uitoefening van een paddenstoelenteeltbedrijf zonder mestfermentatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt';
- c. grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- d. wonen in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. wonen, al dan niet in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning';
- f. voet- en fietspaden;
- g. aan huis verbonden beroep;

inclusief de daarbij behorende:

- h. agrarische gronden, waaronder meerjarige teelten anders dan gras, met uitzondering van de bestaande meerjarige teelten, niet zijn begrepen;
- i. toegangswegen, overige paden en overig verblijfsgebied;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;
- l. duurzame (energie)voorzieningen;
- m. voorzieningen van openbaar nut;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' toegestaan, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte van de kassen en/of bedrijfsgebouwen eenmalig met ten hoogste 10% mag worden vergroot, direct aansluitend aan het aanduidingsvlak en met dien verstande dat de afstand tot een woning op een aangrenzend perceel na de uitbreiding meer bedraagt dan 12,5 m;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' zijn gebouwen ten behoeve van de paddenstoelenteelt toegestaan met dien verstande dat:

1. de bestaande oppervlakte van de gebouwen eenmalig met ten hoogste 10% mag worden vergroot direct aansluitend aan het aanduidingsvlak;
 2. de afstand tot een woning op het aangrenzende perceel meer bedraagt dan 12,5 m;
- c. gebouwen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden gebouwd, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf met maximaal 10% mag worden vergroot direct aansluitend aan het aanduidingsvlak, waarbij de afstand tot een woning op het aangrenzende perceel meer bedraagt dan 12,5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande gebouwen, zoals schuilgelegenheden, eveneens toegestaan;
- e. de maatvoering van gebouwen mag de maten uit de navolgende tabel niet overschrijden:

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m³	Oppervlakte in m²
Kassen		12		
Agrarisch bedrijfsgebouw	Gemeente Zaltbommel: 6 Gemeente Maasdiel 6,5	12		
Gebouw ten behoeve van paddenstoelenteelt	6,5	12		
Bedrijfswoning	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdiel: 9		
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning en voormalige bedrijfswoningen	3,5	6,5		Gemeente Zaltbommel: 100 Gemeente Maasdiel: 50
Voormalig agrarische bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige bedrijfswoning'	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdiel: 9	600	
Voorzieningen van openbaar nut		3		25

- f. bedrijfswoningen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd, met dien verstande dat deze tevens aansluitend aan het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' mogen worden gebouwd, mits

wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 12,5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- g. het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen onder de voorwaarde dat de bebouwing wordt geprojecteerd overeenkomstig de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het aanduidingsvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van duurzame (energie)voorzieningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g. waterbassins zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in de 'Richtlijnen ten aanzien van waterbassins aan voorzijde erf' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;
- h. de volgende teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan:

Binnen het aanduidingsvlak	Buiten het aanduidingsvlak
Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen	
Overige teeltondersteunende voorzieningen	Overige teeltondersteunende voorzieningen
Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden: - Teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met verschijningsvorm van kassen tot max 1000 m ² ; - Teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met verschijningsvorm van kassen t.b.v. bomenteelt tot 2500 m ² ;	Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden: teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen zijn niet toegestaan.

Hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen, onder de volgende voorwaarden: - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen tot maximaal 1.000 m²; - teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met de verschijningsvorm van kassen tot maximaal 2.500 m² bij boomteelt	
--	--

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaatsing van gebouwen in het belang van de afhandeling van de bedrijfslogistiek op eigen erf, waaronder tevens parkeren is te verstaan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Vergroten bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub 4.2.2 onder e en lid 4.2 sub 4.2.3 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw of kas respectievelijk de bouwhoogte van mestvergistingsinstallaties, warmteopslag tanks en andere bouwwerken ten behoeve van een duurzame (energie)voorziening, met dien verstande dat:

- dit in verband met de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing;
- de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- de ashoogte voor windturbines maximaal 20 m bedraagt en 15 m voor overige gebouwen en bouwwerken.

4.4.2 *Vergroten bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders van Maasdriel kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 4.2 sub 4.2.2 onder e voor wat betreft de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen teneinde de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerk te vergroten tot maximaal 75 m² ten behoeve van het houden van dieren of het onderbrengen van materialen voor het bewerken van gronden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

4.4.3 *Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub 4.2.3 onder g ten behoeve van de bouw en/of aanleg van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- Uitsluitend de volgende voorzieningen komen in aanmerking

Binnen aanduidingsvlak	Buiten aanduidingsvlak
-------------------------------	-------------------------------

teeltondersteunend glas en teeltondersteunende voorzieningen met verschijningsvorm van kassen tot maximaal 1.500 m ²	Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen met de volgende beperkingen: - max 2 ha - containervelden max 4 ha
---	--

- b. de voorziening ten dienste staat van een actief bedrijf;
- c. de betreffende gronden zijn gelegen op een afstand van niet meer dan 50 m uit de bouwgrenzen (zijnde de aanduiding 'agrarisch bedrijf', de aanduiding 'glastuinbouw' respectievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt') van het betreffende bedrijf;
- d. de voorziening noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en ter bescherming van het gewas;
- e. rekening wordt gehouden met de omliggende waarden en omliggende functies.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik, dan wel het laten gebruiken van gebouwen als binnenrijbaan;
- b. het gebruik dan wel het laten gebruiken van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbak;
- c. het gebruik van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het aanduidingsvlak;
- d. het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. het gebruik dan wel het laten gebruiken van een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg;
- f. het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten;
- g. het in werking hebben van een wkk-installatie op een afstand van minder dan:
 - 1. 50 m ten opzichte van de bebouwde kom,
 - 2. 30 m ten opzichte van (bedrijfs)woningen, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning.

4.5.2 *Aan huis verbonden beroep*

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.6.1, niet meer bedragen dan 30 m² van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 *Nevenactiviteiten*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten bij een actief agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 30 m² is

toegestaan;

2. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 5 m² is toegestaan.

- b. Voor verlening van de onder a genoemde omgevingsvergunning geldt dat parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein.

4.6.2 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen binnen de gemeente Maasdriel;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de mantelzorgvoorziening weer verwijderd te worden.

4.6.3 *Huisvesten tijdelijke arbeidskrachten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder f, het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de huisvesting mag plaatsvinden in voormalige bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning of een woning aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning' ;
- b. de arbeidskrachten zijn werkzaam op het bijbehorende agrarisch bedrijf;
- c. er mogen maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest worden;
- d. het minimale vloeroppervlak dient 12 m² per arbeidskracht te zijn waarvan in een slaapvertrek minimaal 4 m² per arbeidskracht aanwezig dient te zijn;
- e. er dient een gezamenlijke buitenruimte aanwezig te zijn;
- f. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- h. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- i. bij de toepassing van de afwijking worden de bij of krachtens:
 1. de Wet geluidhinder gestelde regels in acht genomen;
 2. de Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen;
 3. Bouwbesluit en de bouwverordening in acht genomen.

4.6.4 *Wkk-installatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 ten behoeve van het in werking hebben van een wkk-installatie op kortere afstand van een woning dan aangegeven in 4.4.1 onder e mits:

- door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende

bedrijfswoning, wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidsnormen zoals vastgelegd in het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer';

- de afstand tot de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning niet minder bedraagt dan 12,5 meter.

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

4.7.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van een waterbassin.

4.7.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.7.1 mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan het bepaalde in de 'Richtlijnen ten aanzien van waterbassins aan voorzijde erf' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Verplaatsen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfswoning op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en aansluitend aan het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' zijn gelegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 12,5 m;
2. de afstand van bedrijfswoningen tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
3. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand van bedrijfswoningen in de directe omgeving;
4. de bouw van de bedrijfswoning leidt niet tot een beperking van de herstructureringsmogelijkheden van de glastuinbouw;
5. het initiatief voldoet aan de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;
6. in het wijzigingsplan dient de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgenomen ter plaatse van de nieuwe locatie. Ter plaatse van de oude locatie dient de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden verwijderd;
7. over voorwaarde 4 wordt advies gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert;
8. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt verleend onder de voorwaarde dat, voorafgaand aan de bouw, de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een aan het buitengebied gerelateerde bedrijven:, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - intensiveringsgebied' en 'overige zone - magneetlocatie';
- b. uitoefening van een bestaand bedrijf zoals opgenomen per adres in onderstaande tabel:

Adres	Bedrijfsactiviteit	Bestaande oppervlakte inclusief bedrijfswoning in m ²
Liesveldsesteeg 2, Brakel	Hoveniersbedrijf/bloemisterij	
Liesveldsesteeg 6, Brakel	Waterzuiveringsbedrijf	181
Maasdijk 58a en 60, Poederoijen	Grondverzet- en aannemingsbedrijf	2.296
Hoogveldweg 8, Kerkwijk	Transportbedrijf	568
Hoogveldweg 11, Kerkwijk	Transportbedrijf	984
Provincialeweg 126, Velddriel	Garagebedrijf	1823
Wertsteeg 31, Kerkdriel	Installatiebedrijf	575
Kievitsham 76, Hoenzadriel	Installatiebedrijf	350
Provincialeweg 31, Velddriel	Handel in kunstmeststoffen en gewasbeschermingsmiddelen	2068
Veersteeg 2, Kerkdriel	Groothandel	924
Grote Inghweg 6, Kerkdriel	Aannemer infrastructuur	379
H.C. de Jonghweg 19, Rossum	Loonwerkbedrijf	1176
Ammerzodenseweg 27, Hedel	Bouwbedrijf	2159
Ammerzodenseweg 13a, Hedel	Supermarkt	1689
Burgemeester van Randwijkstraat 88, Rossum	Groothandel in bloemen	5195
Leutsestraat 8, Gameren	Agrarisch transportbedrijf	1438
Nieuwe Tijningen 78, Zaltbommel	Tuincentrum/kwekerij	1297
Kievitsham 48, Kerkdriel	in pandige opslag	953
Van Wissekerkweg 6, Poederoijen		240
Uilkerweg 10 a, Zuilichem		246

- c. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

inclusief de daarbij behorende:

- e. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 *Algemeen*

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

5.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maatvoering van gebouwen mag de maten uit de navolgende tabel niet overschrijden :

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m³	Oppervlakte in m²
Bedrijfsgebouw		Gemeente Zaltbommel: 12 Gemeente Maasdriel: 10		Bestaand + 10%
Bedrijfswoning	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdriel: 9	Gemeente Maasdriel: 600 Gemeente Zaltbommel ter plaatste van de aanduiding 'overige zone intensiveringsgebied': 600	
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3	6		Gemeente Zaltbommel: 100 Gemeente Maasdriel: 50
Nutsvoorziening		6		360

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 m voor palen en masten;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 3 m voor andere bouwwerken.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub 5.2.2 onder b voor het éénmalig uitbreiden van het maximale oppervlak aan gebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. het bedrijf niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' of 'overige zone - magneetlocatie';
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van aan het buitengebied gerelateerde bedrijven niet meer bedraagt dan 40% van het bestaande oppervlakte met een maximum uitbreiding van 500 m², met dien verstande dat deze uitbreiding uitsluitend is toegestaan indien de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering van de uitbreiding voldoende is aangetoond;
- c. voor de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van overige bedrijven de volgende regels worden gehanteerd:
 - 1. indien het bestaande bebouwde oppervlakte minder bedraagt dan 500 m², mag de uitbreiding niet meer bedragen dan 40% van de bestaande bebouwde oppervlakte;
 - 2. indien de bestaande bebouwde oppervlakte meer bedraagt dan 500 m², mag de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 30% van de eerste 500 m² en 10% van het resterende bebouwde oppervlak;
- d. omliggende functies niet in onevenredige mate worden aangetast dan wel wordt belemmerd.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, van bedrijven die op grond van het bepaalde in lid 5.1 niet zijn toegestaan;

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van een bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het bedrijf niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' respectievelijk 'overige zone - magneetlocatie' en het bedrijf naar aard en omgevingsinvloeden gelijk te stellen is met een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kerk en religieuze activiteiten;

inclusief de daarbij behorende:

- b. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Algemeen*

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

6.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 m voor palen en masten;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 7 **Natuur**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden, ten behoeve van de bescherming van natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
inclusief de daarbij behorende:
 - c. plassen, moerassen, ruigten, rietopstanden, graslanden en bossen;
 - d. fiets-, wandel- en ruiterspaden;
 - e. uitkijk-, schuil- en informatievoorzieningen;
 - f. kunstzinnige objecten;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 *Algemeen*

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

7.2.2 *Gebouwen*

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte en oppervlakte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m, 5 m en 50 m².

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 m voor palen en masten;
 2. 6 m voor uitkijkvoorzieningen;
 3. 4 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

7.3.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- c. het planten, vellen of rooien van houtgewas en bomen;
- d. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of

telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.3.2 *Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en/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.

7.3.3 *Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 is vereist voor:

- a. werken en/of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 8 Recreatie - Volkstuinen

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen en daarbij behorende voorzieningen;
inclusief de daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- d. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per volkstuin is één gebouw toegestaan waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte respectievelijk maximaal 5 m² en 2,5 m mogen bedragen;
- b. in aanvulling hierop is binnen het bestemmingsvlak één gebouw toegestaan waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte respectievelijk maximaal 50 m² en 5 m mogen bedragen.

8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. fiets- en wandelpaden;
 - c. parkeerterreinen;
- inclusief de daarbij behorende:
- d. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;
 - e. voorzieningen van openbaar nut waaronder ondergrondse afvalcontainers;
 - f. kunstwerken;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;
 - h. bermen en taluds.

Het aantal rijstroken bedraagt ten hoogste het bestaande aantal.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 15 m in de gemeente Maasdriel en 20 m in de gemeente Zaltbommel voor palen en masten;
 - 2. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, natuurvriendelijke oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- d. extensieve dagrecreatie,

met de bijbehorende voorzieningen zoals duikers, bruggen, bermen, beschoeiingen en paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 *Algemeen*

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

10.2.2 *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
 - c. hobbymatig agrarisch gebruik;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen e.d.

In een hoofdgebouw is ten hoogste is één woning toegestaan.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals woningen in de vorm van een hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw toegestaan met dien verstande dat per hoofdgebouw maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. de afstand tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand; indien geen woning aanwezig is dient de woning te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. bij herbouw van het hoofdgebouw mag dit uitsluitend worden opgericht binnen 10 m van de bestaande zijgevel van het hoofdgebouw en, voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch - Tuinbouw, de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens ten minste 12,5 m bedraagt;
- d. de maatvoering van gebouwen mag de maten uit de navolgende tabel niet overschrijden :

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³
------------------------	-----------------	-----------------	--------------------------

Hoofdgebouw	6,5 m	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdriel: 9	Gemeente Maasdriel: 600; Gemeente Zaltbommel: voor zover de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied': 600 'overige zone - extensiveringsgebied': 750
-------------	-------	--	--

e. in de gemeente Maasdriel dienen hoofdgebouwen te worden gebouwd met een kap.

11.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m en maximaal 20 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen 10 m van (het verlengde van) de bestaande zijgevel van de woning;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag in de gemeente Zaltbommel en de gemeente Maasdriel maximaal respectievelijk 100 m² en 50 m² bedragen, met een maximum van 50% van het bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken de goothoogte tevens de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- f. voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden in Zaltbommel voorts de volgende regels:
 1. de maximale diepte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag maximaal 5,5 m bedragen;
 2. de maximale breedte aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 3. het plaatsen van hekwerken op aangebouwde bijbehorende bouwwerken is toegestaan, indien en voor zover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 m;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 1 m bij vrijstaande woningen.

11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. zwembaden moeten worden gebouwd achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1,2 m mag bedragen;

- e. de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Surplusregeling

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder 11.2.3 sub c voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de locatie niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' of 'overige zone - magneetlocatie';
- b. er sprake is van voorafgaande sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- c. maximaal 60% van de oppervlakte van de te slopen gebouwen wordt terug gebouwd als bijbehorend bouwwerk;
- d. in afwijking van lid c bij kassen maximaal 20% van het te slopen oppervlak wordt teruggebouwd als bijbehorend bouwwerk;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen na realisatie niet meer bedraagt dan 200 m².

11.3.2 Vergroten inhoud woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder 11.2.2 sub d ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen, met dien verstande dat:

- a. de locatie niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' of 'overige zone - magneetlocatie';
- b. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en/of kassen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- c. de vergroting van de woningen niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum inhoud van de woning van 1.200 m³;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m ³
0 - 750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ² boven de 750 m ²

Gesloopte oppervlakte kassen	Extra uitbreiding woning in m ³
0 - 1.000 m ²	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ²	0,05 m ³ per gesloopte m ²

11.3.3 Vergroting bijbehorende bouwwerk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 sub c voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in de gemeente Zaltbommel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - extensiveringsgebied', met dien verstande dat:

- a. voor percelen waarvan de oppervlakte, gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn, meer dan 250 m² bedraagt, de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het perceel

gerekend vanaf 250 m², met een gezamenlijk maximum van 200 m² aan bijbehorende bouwwerken;

- b. voor percelen waarvan de oppervlakte, gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn meer dan 1.500 m² bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. de vergroting aan bijbehorende bouwwerken een meerwaarde vormt ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing op het perceel.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik dan wel het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor recreatieve nevenactiviteiten
- d. het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg;
- e. het gebruik dan wel het laten gebruiken van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

11.4.2 *Aan huis verbonden beroep*

De gezamenlijke vloeroppervlakte per bouwperceel ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid 11.1 bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 11.5.1, niet meer bedragen dan 30 m².

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter en de doelstellingen van het betreffende gebied;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf en aan huis verbonden beroep als bedoeld in sublid 11.4.2 mag maximaal 30 m² bedragen.

11.5.2 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.1 onder c teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken recreatieve nevenactiviteiten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed & breakfast), theetuinen, exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de woning is niet gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' of 'overige zone - magneetlocatie';
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- c. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande gebouwen;
- d. de vloeroppervlakte van bestaande bebouwing die wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- e. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 appartementen toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

11.5.3 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk danwel een tijdelijke woonunit, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen binnen de gemeente Maasdriel;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- d. de waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden.

Artikel 12 Wonen - Landgoed

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen e.d.

Per bestemmingsvlak:

- is maximaal 1 hoofdgebouw toegestaan;
- zijn maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' of 'specifieke bouwaanduiding – 2' aantal aangegeven bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in de tabel in 12.2.2 toegestaan.

In een hoofdgebouw zijn maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' of 'specifieke bouwaanduiding – 2' aantal aangegeven wooneenheden zoals opgenomen in de tabel in 12.2.2 toegestaan.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals wooneenheden in de vorm van een hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal wooneenheden per hoofdgebouw en de maatvoering van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' of 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag het aantal en de maten uit de navolgende tabel niet overschrijden:

Aanduidingsvlak	Aantal wooneenheden	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³ of oppervlak in m ²

Specifieke bouwaanduiding- 1	3	Hoofdgebouw 4,5 Bijbehorende bouwwerken: 3,5	Hoofdgebouw: 9,5 Bijbehorende bouwwerken: 6,5	Hoofdgebouw : 1.200 m ³ Bijbehorende bouwwerken: 350 m ³
Specifieke bouwaanduiding- 2	24	7,5	15	900 m ²

12.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

12.3 **Specifieke gebruiksregels**

12.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- het gebruik dan wel het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (zelfstandige) bewoning;
- het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een woongebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een woongebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor recreatieve nevenactiviteiten
- het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een woongebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg;
- het gebruik dan wel het laten gebruiken van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

12.3.2 *Aan huis verbonden beroep*

De gezamenlijke vloeroppervlakte per woonheid ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 12.4.1, mag niet meer bedragen dan 30 m².

12.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

12.4.1 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3.1 onder b, teneinde binnen een wooneenheid en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter en de doelstellingen van het betreffende gebied;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;

-
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - e. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf en aan huis verbonden beroep als bedoeld in sublid 12.3.2 mag maximaal 30 m² bedragen.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden opgericht.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

13.4.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
- d. het aanleggen van landschapselementen;
- e. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
- f. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

13.4.2 *Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee wordt gehoord de leidingbeheerder.

13.4.3 *Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 is vereist voor:

- a. werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken en werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

14.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 14.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 30 m² betreft.

14.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 14.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

14.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

14.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 14.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

14.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 14.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

14.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

15.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 15.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 100 m² betreft.

15.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 15.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

15.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

15.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

15.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

15.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

16.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 16.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 2.500 m² betreft.

16.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 16.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 16.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 16.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

16.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

16.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

16.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

16.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 150 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

17.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 17.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 150 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 150 cm niet meer dan 2.500 m² betreft.

17.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 17.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 17.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 17.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

17.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 150 centimeter;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 150 centimeter;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 150 centimeter;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 150 centimeter;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 150 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

17.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

17.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

17.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 5

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

18.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 18.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 500 m² betreft.

18.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 18.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 18.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 18.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

18.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

18.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

18.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

18.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 6

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

19.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 19.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 250 m² betreft.

19.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 19.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 19.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 19.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

19.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt;
- 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, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

19.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

19.4.4 *Voorwaarden*

Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.4.5 *Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

19.4.6 *Beoordelingscriteria*

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

19.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 7

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

20.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 20.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 1.000 m² betreft.

20.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 20.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 20.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 20.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

20.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt;
- 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, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

20.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

20.4.4 *Voorwaarden*

Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.4.5 *Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

20.4.6 *Beoordelingscriteria*

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

20.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 8

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 *Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

21.2.2 *Uitzondering*

Het in lid 21.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat:

- de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingrepen dieper dan 30 cm niet meer dan 5.000 m² betreft.

21.2.3 *Voorwaarden*

Indien uit het in lid 21.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.2.4 *Bouwverbod*

Indien uit het in lid 21.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 21.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

21.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, waterbassins en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt;
- 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, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 5.000 m² of meer bedraagt.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

21.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 21.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

21.4.4 *Voorwaarden*

Voor zover de in lid 21.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.4.5 *Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

21.4.6 *Beoordelingscriteria*

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

21.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 8' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 22 Waarde - Landgoed

De voor Waarde - Landgoed aangewezen gronden zijn, behalve de voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en het beheer van gronden en bouwwerken met een onderling samenhangende landschappelijk-historische waarde, overeenstemmend met de kenmerken van het Rivierenland,

Inclusief de daarbij behorende:

- a. de paden-, lanen- en groenstructuur;
- b. bijzondere landschappelijke elementen;
- c. markante bebouwing met allure;
- d. natuurontwikkeling.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en de bescherming van de waterkering.

23.2 Bouwregels

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkering, waaronder merktekens en keermuren met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, in geval dit noodzakelijk is in verband met de aanleg of het functioneren van de waterkering.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

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

23.5.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de in lid 23.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het planten, vellen of rooien van houtgewas en bomen;
- d. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

23.5.2 *Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.5.1 moet worden geweigerd:

- a. indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredige afbreuk wordt

gedaan aan het beheer en het functioneren van de waterkering, tenzij daaraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;

- b. indien is gebleken dat de in lid 23.5.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, zullen leiden tot een inbreuk op het beheer en het functioneren van de waterkering.

23.5.3 *Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.5.1 is vereist voor:

- a. werken en/of werkzaamheden, behorend bij de aanleg van de nieuwe waterkering;
- b. werken en/of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Bouwen langs water

- a. Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot het bouwen, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in de bestemming 'Water' geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Tuinbouw', 'Bedrijf' en Wonen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinomheiningen met een maximale bouwhoogte van 2 m. Met dien verstande dat met betrekking tot de toegestane bebouwing een afstand van minimaal 4 m uit de insteek. dient te worden aangehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de waterbeheerder, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van bebouwing welke is toegestaan overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming tot maximaal de helft minder dan de voorgeschreven afstand.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, verwijsborden en seinpalen ten behoeve van de waterbeheer met een maximale bouwhoogte van 10 m.

25.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen, liftopbouwen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, erkers mits zij de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
- b. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- c. goten en ondergrondse leidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen.

25.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen

dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.

25.4 Verbod

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of, voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een gebruik strijdig met het inpassingsplan wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren of voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

26.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een gebruik strijdig met het inpassingsplan wordt in ieder geval beschouwd het gebruik dan wel het laten gebruiken:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de functie die is toegelaten op het perceel;
 2. agrarische producten, afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor (permanente) bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Vrijwaringszone - dijk

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

27.1.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd.

27.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 27.1.1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende dijkbeheerder.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van andere regels binnen dit plan afwijking is toegestaan, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
 - 1. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregel- en drukstations, conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer zal bedragen dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer zal bedragen dan 4 m;
 - 2. het in geringe mate aanpassen van enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
 - 3. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages voor goothoogte, bouwhoogte, inhoud en afstanden tot een bouwperceelsgrens, met niet meer dan 10%;
 - 4. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging die is opgenomen in artikel 29, maar met uitzondering van lid 29.5, geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden de volgende criteria in acht genomen:

- a. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- b. de bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- c. de bedrijfslogistiek, waaronder laad- en losactiviteiten en parkeren zijn te verstaan, moet geheel op eigen erf worden afgewikkeld, dan wel plaatsvinden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen dienen in acht te worden genomen;
- f. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 1. de Wet geluidhinder gestelde regels in acht genomen;
 2. de Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen;
 3. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gestelde regels in acht genomen.

29.2 Intensiveringsgebied

29.2.1 *Nieuwvestiging en/of uitbreiding van glastuinbouw of paddenstoelenteelt*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning dan wel het uitbreiden van een glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het initiatief draagt bij aan de herstructureringsopgave tuinbouw Bommelerwaard, blijkend uit de volgende voorwaarden:
 1. het initiatief betreft een volwaardige bedrijfsvestiging, dan wel een volwaardige glastuinbouwontwikkeling;
 2. het initiatief voldoet aan de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;
 3. het initiatief draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het gebied; waarbij in elk geval dient te worden voldaan aan de volgende verplichtingen:
 - a. naleving van het CO₂ Sectorsysteem op de schaal van de Bommelerwaard;
 - b. geen ongezuiverd bedrijfsafvalwater lozen op het oppervlaktewater;
 - c. het bedrijfsafvalwater te verzamelen in een buffer van minimaal 50 m³ per ha;
 - d. de in punt c genoemde buffer aansluiten op de (openbare) riolering voor zover aanwezig;

-
- b. het initiatief draagt bij aan een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal en paddenstoelenteeltbedrijven binnen het desbetreffende intensiveringsgebied;
 - c. het initiatief voldoet aan de eisen met betrekking tot de waterhuishouding en met dien verstande dat:
 - d. over de voorwaarden onder a. tot en met b. advies wordt gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert;
 - e. het projectbureau stelt een vertegenwoordiging van de tuinbouwsector in de gelegenheid zich te doen horen bij de uitoefening van zijn adviesfunctie als bedoeld onder d.;
 - f. over de voorwaarde onder c. advies wordt gevraagd aan het waterschap.

29.2.2 *Verplaatsing of nieuwvestiging bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een woning of bedrijfswoning elders wordt gesloopt binnen de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied', danwel indien en voor zover sloop op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' aantoonbaar niet mogelijk is, elders binnen het buitengebied van de gemeenten Zaltbommel of Maasdriel, met dien verstande dat indien en voor zover ook aan die voorwaarde redelijkerwijs niet kan worden voldaan, de eis van sloop vervalt;
- b. het bijbehorende agrarische bedrijf een omvang heeft van ten minste een volwaardige glastuinbouwontwikkeling: met dien verstande dat deze voorwaarde niet geldt voor verplaatsing van de bedrijfswoning binnen het bouwperceel;
- c. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- d. het initiatief is in overeenstemming met de richtlijnen voor de landschappelijke kwaliteit, zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

29.3 **Magneetlocatie**

29.3.1 *Nieuwvestiging en/of uitbreiding van glastuinbouw of paddenstoelenteelt*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijf, dan wel het uitbreiden van een bestaand glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - magneetlocatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het initiatief is om bedrijfseconomische, ruimtelijke en/of landschappelijke redenen aantoonbaar niet realiseerbaar op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied', met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor uitbreiding van een bestaand glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijf;
- b. het initiatief draagt bij aan de herstructureringsopgave tuinbouw Bommelerwaard, blijkend uit de volgende voorwaarden:
 - 1. het initiatief betreft een volwaardige bedrijfsvestiging: dan wel een volwaardige glastuinbouwontwikkeling;;
 - 2. het initiatief is in overeenstemming met de richtlijnen voor de landschappelijke kwaliteit, zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;
 - 3. het initiatief draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het gebied; waarbij in elk geval dient te worden voldaan aan de volgende verplichtingen:
 - a. naleving van het CO₂ Sectorsysteem op de schaal van de

-
- Bommelerwaard;
- b. geen ongezuiverd bedrijfsafvalwater lozen op het oppervlaktewater;
 - c. het bedrijfsafvalwater te verzamelen in een buffer van minimaal 50 m³ per ha;
 - d. de in punt c genoemde buffer aansluiten op de (openbare) riolering voor zover aanwezig;
- c. het initiatief draagt bij aan een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal binnen de desbetreffende magneetlocatie;
- d. het initiatief voldoet aan de eisen met betrekking tot de waterhuishouding; en met dien verstande dat,
- e. over de voorwaarden onder a. tot en met c. advies wordt gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert;
 - f. het projectbureau een vertegenwoordiging van de tuinbouwsector in de gelegenheid stelt zich te doen horen bij de uitoefening van zijn adviesfunctie als bedoeld onder e;
 - g. over de voorwaarde onder d. advies wordt gevraagd aan het waterschap.

29.3.2 *Nieuwvestiging agrogerelateerde bedrijvigheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' ten behoeve van agrogerelateerde bedrijvigheid mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het initiatief draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het gebied;
- b. het initiatief voldoet aan de eisen met betrekking tot de waterhuishouding, en met dien verstande dat:
 - c. over de voorwaarden onder a. een advies wordt gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert;
 - d. over de voorwaarde onder b. een advies wordt gevraagd aan het Waterschap.

29.3.3 *Bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning op de gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - magneetlocatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bijbehorende agrarische bedrijf een omvang heeft van ten minste een volwaardig agrarisch bedrijf, waarover advies is ontvangen van een onafhankelijke agrarische deskundige;
 - b. het initiatief frustreert de herstructureringsopgave tuinbouw Bommelerwaard niet;
 - c. bedrijfswoningen worden niet gebouwd vóór de voorgevelrooilijn;
- en met dien verstande dat:
- d. over de voorwaarden onder b. een advies wordt gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert.

29.4 *Extensiveringsgebied*

29.4.1 *Uitbreiding van glastuinbouw in extensiveringsgebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van een bestaand en volwaardig glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - extensiveringsgebied', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding bedraagt niet meer dan 300% van de betreffende aanduiding

'glastuinbouw', met dien verstande dat de oppervlakte van de uitbreiding na de wijziging niet meer dan 4 ha bedraagt;

- b. het initiatief voldoet aan de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is aangetoond;
- d. verplaatsing van het bedrijf naar een 'overige zone - intensiveringsgebied' of 'overige zone - magneetlocatie' is aantoonbaar niet reëel;
- e. het initiatief levert een positieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van het gebied; waarbij in elk geval dient te worden voldaan aan de volgende verplichtingen:
 - 1. naleving van het CO₂ Sectorsysteem op de schaal van de Bommelerwaard;
 - 2. geen ongezuiverd bedrijfsafvalwater lozen op het oppervlaktewater;
 - 3. het bedrijfsafvalwater te verzamelen in een buffer van minimaal 50 m³ per ha;
 - 4. de in punt 3 genoemde buffer aansluiten op de (openbare) riolering voor zover aanwezig;
- f. het initiatief voldoet aan de eisen met betrekking tot de waterhuishouding,
- g. de minimale afstand tot een woning niet zijnde (voormalige) bedrijfswoning bedraagt 50 m binnen de gemeente Maasdriel en 30 m binnen de gemeente Zaltbommel.

en met dien verstande dat:

- h. over de voorwaarden onder a. tot en met e. advies wordt gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert;
- i. het projectbureau de tuinbouwsector in de gelegenheid stelt zich te doen horen bij de uitoefening van zijn adviesfunctie als bedoeld onder h;
- j. over de voorwaarde onder f. advies wordt gevraagd aan van het Waterschap.
- k. in afwijking van het genoemde in sublid 29.4.1 onder a. mag het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Burgemeester van Randwijkstraat 86a na wijziging niet meer dan 2,5 hectare bedragen;
- l. in afwijking van het genoemde in sublid 22.4.1 onder a. mag een bestaand glastuinbouwbedrijf in het extensiveringsgebied Rossum, met uitzondering van het genoemde bedrijf in sublid 29.4.1 onder k, na wijziging niet meer dan 1,5 hectare bedragen.

29.4.2 *Wijziging (niet) agrarisch bedrijf in een andere functie*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de navolgende functies:

- a. wonen;
- b. aan het buitengebied gerelateerde bedrijven;;
- c. ambachtelijke bedrijvigheid en kunstnijverheid;
- d. extensieve verblijfsrecreatie;;
- e. kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. zorg en medische dienstverlening;
- h. sociale dienstverlening;
- i. opslagbedrijven;
- j. kleinschalige bedrijvigheid genoemd in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bij de wijziging gelden de volgende regels:

- het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;
- voorafgaand aan de wijziging dient de op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief bijbehorende installaties, verhardingen en wat dies meer zij, te worden gesloopt, respectievelijk verwijderd dan wel dient zekerheid voor de sloop en/of verwijdering te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie. Uitgezonderd hiervan is de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken en de monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend;
- het bestaande bedrijf dient aantoonbaar vijf jaar operationeel in bedrijf te zijn geweest;
- nieuwbouw vindt plaats binnen een maximale afstand van het hoofdgebouw van 20 m, tenzij initiatiefnemer aantoont dat dit vanuit landschappelijke en/of ruimtelijke overwegingen ongewenst is, in welk geval tevens dient te worden aangetoond dat de alternatieve locatie op basis van de genoemde overwegingen wel aanvaardbaar is;
- de wijziging vindt niet plaats binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied' en 'overige zone - magneetlocatie';
- van de bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt indien de aanwezige bedrijfsbebouwing geschikt is of is te maken voor agrarisch gebruik;
- alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging maximaal toegestane oppervlakte valt, wordt afgebroken;
- bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- voor de activiteit genoemd onder a:
 1. mag, naast de voormalige bedrijfswoning, na sloop, vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden overeenkomstig de opgenomen maatvoering in de volgende tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen			Nieuwbouw woongebouw
Agrarische bedrijfsgebouwen	Paddenstoelen	Kassen	
0 - 750 m ²			uitbreiding woning met 0,5 m ³ per gesloopte m ³
> 750 m ²			uitbreiding woning met 0,5 m ³ per gesloopte m ³ tot 750 m ² en 0,35 m ³ per gesloopte m ³ boven 750 m ²
		0-1.000 m ²	uitbreiding woning met 0,2 m ³ per gesloopte m ²

		> 1.000 m ²	uitbreiding woning met 0,2 m ³ per gesloopte m ² tot 1.000 m ² en 0,05 m ³ per gesloopte m ² boven 1.000 m ²
0 - 500 m ²	0 - 400 m ²	0 - 3.500 m ²	Geen mogelijkheden
500 - 1.000 m ²	400 – 800 m ²		maximaal 750 m ³
1.000 – 2.500 m ²	800 – 1.600 m ²	3.500 - 20.000 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 2.500 m ²	> 1.600 m ²	> 20.000 m ²	maximaal 1.600 m ³

met dien verstande, dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen;

2. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 750 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 2 te bedragen;
3. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 3 te bedragen;
4. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 1.600 m³, het aantal wooneenheden ten minste 4 te bedragen;
5. mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd overeenkomstig de opgenomen maatvoering in de volgende tabel:

woongebouw	bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

6. mag de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder bedragen dan 300 m³;
7. mogen om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat in plaats van een woongebouw van maximaal 1.200 m³ 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd en in plaats van een woongebouw van maximaal 1600 m³ 2 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
8. dient het nieuwe woongebouw of woning en de bijgebouwen landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast te worden;
9. zijn na wijziging, in aanvulling op de voorwaarden zoals genoemd onder 1 t/m 7, de regels voor Wonen van toepassing;
10. in afwijking onder 9 mag indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minder is dan 500 m² mag 60% van de gesloopte bebouwing teruggebouwd worden als bijgebouw tot maximaal 200 m².

- de maximale omvang van de activiteiten genoemd onder b, c, d, e, f, g, h, i en j mag niet meer bedragen dan per bedrijf en per bestemming is aangegeven in de onderstaande tabel:

type bedrijf	Omvang hergebruik
aan het buitengebied gerelateerde bedrijven:	100%
opslagbedrijven	100% bij paddenstoelenteelt, 500 m ² + 75% van de overtollige opstallen in overige gevallen
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²
zorg	500 m ²
overige bedrijven tot maximaal categorie 3.2 uit van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten	500 m ²

- de genoemde maximale bedrijfsoppervlakte per hergebruikfunctie mag niet leiden tot een toename van de bebouwing. Het dient in alle gevallen te gaan om hergebruik van bestaande gebouwen. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan tenzij de bestaande bebouwing ongeschikt is voor hergebruik. Tevens mag door nieuwbouw het bouwvolume (inhoud van de gebouwen) ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen en dient de nieuwe gebouw landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord ingepast te worden;
- in afwijking van het vorige lid, mag in geval van sloop van kassen de volgende bedrijfsbebouwing worden opgericht:

gesloopte oppervlakte	niet aan het buitengebied gerelateerde bedrijven	aan het buitengebied gebonden bedrijven
0 - 3.500 m ² gesloopte kassen	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
3.500 - 20.000 m ² gesloopte kassen	250 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden
> 20.000 m ² gesloopte kassen	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	1.000 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden

- indien meerdere percelen bij het initiatief betrokken zijn dienen op alle percelen de bedrijfsbebouwing te worden gesloopt met een minimum van 250 m² aan bedrijfsbebouwing danwel 1.000 m² aan kassen per perceel;

- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfuncties ondergeschikt is;
- functies met een onevenredige verkeersaantrekkende werking zijn niet toegestaan.

29.4.3 *Wijzigen naar wonen in extensiveringsgebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de incidentele bouw van woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouw van woningen noodzakelijk is voor de herstructureringsopgave tuinbouw Bommelerwaard;
- b. de woning wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. over de voorwaarden onder a. advies wordt gevraagd aan het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert;
- d. het projectbureau, althans indien en voor zover het projectbureau als zodanig fungeert, dan wel de gemeente zal de aanvraag aan GS voorleggen;

na wijziging zijn, in aanvulling op de voorwaarden zoals genoemd onder a en b, de regels voor Wonen van toepassing.

29.5 *Algemene wijzigingen*

29.5.1 *Algemene wijziging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. 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;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

29.5.2 *Verwijderen aanduiding glastuinbouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de aanduiding glastuinbouw te verwijderen mits het glastuinbouwbedrijf ter plaatse zijn glastuinbouwactiviteiten definitief heeft beëindigd en alle overbodige bedrijfsopstallen zijn gesloopt;

29.5.3 *Verleggen van wegen en watergangen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het verleggen danwel verbreden van wegen en watergangen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het verleggen danwel verbreden van wegen en watergangen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de herstructurering;
- b. het aantal rijstroken bedraagt niet meer dan 2;
- c. positief advies is ontvangen van de waterbeheerder.

Indien van toepassing wordt bij deze wijziging tevens het desbetreffende profiel in Bijlage 2, deel 2 van de regels aangepast.

Artikel 30 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 schriftelijk zienswijzen tegen het voorgenomen besluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 31 Overige regels

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan 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 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 voor het bouwen 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.

32.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard'.