

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Bedrijf	27
Artikel 5	Bedrijventerrein	33
Artikel 6	Bos	35
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	36
Artikel 8	Detailhandel	37
Artikel 9	Gemengd - Landgoed	41
Artikel 10	Groen	47
Artikel 11	Horeca	48
Artikel 12	Maatschappelijk	51
Artikel 13	Natuur	54
Artikel 14	Recreatie - Dagrecreatie 1	55
Artikel 15	Recreatie - Dagrecreatie 2	57
Artikel 16	Recreatie - Jachthaven	59
Artikel 17	Recreatie - Verblijfsrecreatie	61
Artikel 18	Recreatie - Volkstuin	63
Artikel 19	Sport	64
Artikel 20	Tuin	65
Artikel 21	Verkeer	66
Artikel 22	Water	67
Artikel 23	Wonen	69
Artikel 24	Leiding	75
Artikel 25	Waarde - Aardkunde	76
Artikel 26	Waarde - Archeologie 2	77
Artikel 27	Waarde - Archeologie 3	79
Artikel 28	Waarde - Archeologie 4	81
Artikel 29	Waarde - Beschermd stadsgezicht	83
Artikel 30	Waarde - Ecologische hoofdstructuur	84
Artikel 31	Waarde - Landschap	85
Artikel 32	Waarde - Natuur en landschap	86
Artikel 33	Waterstaat - Waterkering	87
Artikel 34	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	89
Artikel 35	Anti-dubbeltelregel	89
Artikel 36	Algemene bouwregels	90
Artikel 37	Algemene gebruiksregels	91
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 39	Algemene afwijkingsregels	94
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 40	Overgangsrecht	95
Artikel 41	Slotregel	96
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Dieraantallen aanduiding niet grondgebonden	
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing Bedrijventerrein	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' met identificatienummer NL.IMRO.0352.bgbbuitengebied-bon1 van de gemeente Wijk bij Duurstede.

1.2 Bestemmingsplan:

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

1.3 Aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), dat is opgenomen in categorie 1 of 2 van de bij dit plan behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten; als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 Aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 Aan- en uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.6 Aanduiding:

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

1.7 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 Aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.9 Aardkundige waarden:

geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen, die representatief zijn voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap, zoals hoogteverschillen of variaties in de samenstelling van de bodem.

1.10 Afhankelijke woonruimte:

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

1.11 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten.

1.12 Agrarisch bouwvlak:

aaneengesloten terrein voor een agrarisch bedrijf, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd.

1.13 Archeologische verwachting:

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.14 Archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.15 Bebouwd oppervlak:

De oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

1.16 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

1.17 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

1.18 Bed & breakfast:

overnachtingsaccommodatie, in een (bedrijfs)woning of daarbij behorend bijgebouw of bedrijfsgebouw, geëxploiteerd door de bewoner(s) van de betreffende woning, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.19 Bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening.

1.20 Bedrijfswoning:

een woning in of bij een (agraris)ch bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.21 Begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.22 Bestand:

- met betrekking tot bebouwing:
legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik:
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning;

1.23 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.26 Bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een al dan niet vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.27 Boogkas:

een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen.

1.28 Bouwen:

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

1.29 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.

1.31 Bouwperceel:

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

1.32 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.33 Bouwvlak:

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

1.34 Bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 Buitengebied gebonden bedrijf:

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten is gebonden aan het buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied.

1.36 Cultuurhistorische waarden:

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

1.37 Daghoreca:

Horeca in categorie 1B2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, die ondergeschikt is aan de, in de regels nader omschreven, (agrarische) hoofdfunctie en die tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. De oppervlakte van bebouwing en terras bedraagt gezamenlijk niet meer dan 100 m². De horeca is uitsluitend overdag geopend tot 20.00 uur. Het houden van feesten en partijen valt niet onder daghoreca.

1.38 Detailhandel:

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

1.39 Dienstverlening:

het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren.

1.40 Ecologische hoofdstructuur (EHS):

een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Het netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingszones tussen de gebieden. Enkele beheersgebieden, landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en aan het functioneren van de EHS maken ook onderdeel uit van de EHS. Binnen de EHS liggen ook Natura 2000-gebieden. Deze worden planologisch niet anders behandeld dan de rest van de EHS. De Natura 2000-gebieden zijn van Europese betekenis en worden ook beschermd door rijkswetgeving.

1.41 Erkende partij:

Een dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.42 Evenementen:

voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals periodieke en/of incidentele (sport)manifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.

1.43 Extensief recreatief medegebruik:

extensieve vorm van recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan. Onder extensief recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan fietsen, wandelen, (sport)vissen, kanoën, boerengolf en daarmee gelijk te stellen activiteiten, zulks met uitsluiting van gemotoriseerd vaarverkeer.

1.44 Fruitsoortbedrijf:

een agrarisch bedrijf waar naast het fruit afkomstig van het eigen bedrijf ook fruit van andere bedrijven wordt gesorteerd;

1.45 Gebouw:

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

1.46 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

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

1.47 Glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, gericht op het telen van gewassen, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

1.48 Grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt en waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van eigendom of langdurige pacht bij het bedrijf behorende gronden.

1.49 Grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf waar vee gehouden en gefokt wordt in een omvang van meer dan 30 Grootvee eenheden met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt en waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Het betreft rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van eigendom of langdurige pacht bij het bedrijf behorende gronden.

1.50 Grootvee eenheid

rekeeneenheid voor het vaststellen van de veebezetting zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3).

Tabel GVE per diersoort

Runderen	Runderen < jr	0,4
	Runderen 1-2 jr	0,7
	Stieren > 2 jr	1,0
	Kalveren > 2 jr	0,8
	Melkkoeien	1
	Overige koeien > 2 jr	0,8
Schapen en geiten		0,1
Varkens	Biggen < 20 kg	0,027
	Fokzeugen > 50 kg	0,5
	Overige varkens	0,3
Gevogelte	Vleeskuikens	0,007
	legghennen	0,014
	Overig gevogelte	0,03

1.51 Hoofdgebouw:

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

1.52 Hooiberghut:

Recreatieverblijf met slaap- en kookgelegenheid, zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m., waarin permanente bewoning niet is toegestaan.

1.53 Horeca:

een bedrijf of instelling zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of mee te nemen waren worden verstrekt en/of het exploiteren van zaal- en vergaderaccommodatie en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.54 Huishouden:

elke samenwoning van één of meer personen waarbij de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid, waaronder mede wordt begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste twee personen.

1.55 Inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen onderling vrij toegankelijk zijn.

1.56 Kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.57 Kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.58 Kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een constructie van hellende dakvlakken.

1.59 Kas:

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas en tunnelof boogkassen hoger dan 1,2 meter.

1.60 Kennel:

fokkerij van honden en/of katten.

1.61 Kleinschalige dagrecreatieve activiteiten:

activiteiten gericht op een recreatieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken.

1.62 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

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

1.63 Landschappelijke waarden:

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

1.64 Maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medisch, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.65 Maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.66 Manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, eventueel in combinatie met één of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca als nevenactiviteit ten dienste van de manege, verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.67 Mantelzorg:

tijdelijke zorg die niet in het kader van het bedrijfsmatig bieden van zorg wordt geboden aan hooguit twee hulpbehoevenden door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.68 Natuurwaarden:

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

1.69 Nevenactiviteiten:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie van een bestemming, zoals bijvoorbeeld zorglandbouw, recreatie, agrarische kinderopvang, boerderij-educatie, agrarisch natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten.

1.70 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

1.71 Niet-grondgebonden veehouderij (intensieve veehouderij):

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij.

1.72 Ondersteunende horeca:

Horeca die ondersteunend is en ten dienste staat aan een bepaalde hoofdactiviteit, bijvoorbeeld sportieve, educatieve of recreatieve activiteiten.

1.73 Opgraving:

De ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.74 Oppervlakte bebouwing:

Som van de oppervlakten van de verticale projectie van bebouwing.

1.75 Overkapping:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal twee wanden is omgeven.

1.76 Paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.77 Paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden (paardenpension) en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de paarden.

1.78 Paardenpension:

het bedrijfsmatig stallen en/of verzorgen van paarden en pony's van derden, niet zijnde een manege.

1.79 Peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een woonschip: de waterspiegel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.80 Permanente bewoning:

het gebruiken van een onderkomen als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het onderkomen als woonadres in gebruik heeft.

1.81 Plattelandswoning:

een bedrijfswoning, behorend tot een agrarisch bedrijf, die tevens mag worden bewoond door derden, die geen relatie hebben met het binnen hetzelfde bouwvlak gelegen agrarisch bedrijf, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.82 Productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.83 Prostitutie:

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

1.84 Recreatieverblijf:

een onderkomen, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.85 Risicovolle inrichting:

- een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.86 Ruwvoer.

veevoer bestaande uit gewassen, zoals gras, maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld.

1.87 Seizoensgebonden gebouw:

een demontabel of verplaatsbaar gebouw dat uitsluitend aanwezig mag zijn in de periode van 1 mei tot en met 30 september.

1.88 Seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht. Onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- seksclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht;
- seksautomaat: een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
- prostitutiebedrijf:
een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.89 Stacaravan:

een als gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben.

1.90 Statische opslag:

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden. Hieronder wordt o.a. verstaan de opslag van (antieke) auto's, boten en caravans.

1.91 Stiltegebied:

beschermingsgebied aangewezen op grond van artikel 1.2, tweede lid, onder b, van de Wet milieubeheer;

1.92 Streekproducten:

producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Wijk bij Duurstede of in direct aangrenzende gemeenten.

1.93 Teeltondersteunende kas:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.94 Teeltondersteunende voorziening:

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren.

1.95 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende maximaal zes maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam waar ook de huisvesting plaatsvindt.

1.96 Trekkershut:

Recreatieverblijf met slaap- en kookgelegenheid, zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m., waarin permanente bewoning niet is toegestaan.

1.97 Tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond al dan niet met behulp van kassen.

1.98 Veehouderij:

een agrarisch bedrijf waar vee gehouden en gefokt wordt in een omvang van meer dan 30 Grootvee eenheden.

1.99 Verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven.

1.100 Vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van de ruimten in een gebouw, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.101 Volkstuin:

een particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt, al dan niet deel uitmakend van een complex, waarop niet bedrijfsmatig voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.102 Voorgevel:

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

1.103 Voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.104 Vrijstaand bijgebouw

Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat niet tegen de woning is aangebouwd.

1.105 Woning:

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.106 Wooneenheid:

woning.

1.107 Woonschip:

elk vaartuig of in of op het water geplaatst voorwerp dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als of, te oordelen naar zijn constructie, inrichting of getroffen voorzieningen, uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

1.108 Woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.109 Zelfstandige bewoning:

bewoning door een zelfstandig huishouden.

1.110 Zorgboerderij:

een boerderij waar zorg wordt geboden aan een specifieke doelgroep (met een zorgindicatie door een arts of erkende zorg leverende instelling), waarbij het meehelpen op de boerderij onderdeel uitmaakt van de behandeling en/of dagbesteding van de doelgroep.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een woonschip:

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

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 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.7 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.

2.8 de hoogte van een windturbine:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'niet grondgebonden', tevens een niet grondgebonden veehouderij al dan niet als onderdeel (neventak) van een grondgebonden veehouderij in een bestaande omvang zoals aangegeven in Bijlage 3 Dieraantallen aanduiding niet grondgebonden;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens een volledig niet grondgebonden veehouderij;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', tevens een paardenhouderij en/of paardenfokkerij;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege' een manege met een kantine van maximaal 100 m² en recreatief nachtverblijf ten behoeve van paardrijkampen;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', tevens een glastuinbouwbedrijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kas' boogkassen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' een schuur;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – seizoenarbeiders' de huisvesting van maximaal 14 seizoenarbeiders ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering en waarbij logies uitsluitend wordt verleend aan tijdelijke werknemers gedurende maximaal zes maanden per werknemer;
- l. statische opslag als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing waarbij de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de opslag niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak;
- m. voorlichting en educatie, gerelateerd aan landbouw, natuur en/of landschap, waarbij de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor voorlichting en educatie niet meer mag bedragen dan 75 m² per bouwvlak;
- n. detailhandel in streekproducten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 50 m² per agrarisch bedrijf, uitsluitend binnen bestaande gebouwen of in de openlucht;
- o. extensief recreatief medegebruik;
- p. bedrijfswoningen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zomerhuis' bewoning uitsluitend door personen die deel uitmaken van het huishouden van de bijbehorende woning.
- r. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- s. mantelzorg in de woning en/of andere gebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed & breakfast accommodatie met maximaal vijf appartementen van ten hoogste 30 m² per appartement ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 10 personen;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;
- v. nevenactiviteiten zoals in onderstaande Staat van nevenactiviteiten zijn aangegeven:

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding	Adres	Nevenactiviteit	Gebruiksoppervlakte in bestaande bebouwing (m ²)
Specifieke vorm van agrarisch - kennel	Gooyerdijk 13, Langbroek	Kennel	;
Specifieke vorm van recreatie - visvijver	Groenewoudseweg 16, Cothen	Voorzieningen en daghoreca ten behoeve van visvijver	250

bestemmingsplan Buitengebied 2014

Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - veilingmuseum	Groenewoudseweg 18, Cothen	Veiling en fruitmuseum, landwinkel en daghoreca	500
Specifieke vorm van recreatie - hooiberghutten	Langbroekerdijk A 48, Langbroek	3 hooiberghutten, dagrecreatieve activiteiten en daghoreca	60
Specifieke vorm van horeca - daghoreca	Nachtdijk 9, Cothen	Daghoreca (theetuin)	100
Specifieke vorm van agrarisch - kaasboerderij	Ossenwaard 11, Cothen	Kaasmakerij en kaasverkoop	300
Dagrecreatie	Ossenwaard 20, Cothen	Kleinschalige dagrecreatieve activiteiten (fruitspelen) met ondersteunende horeca	150
Dagrecreatie	Rijndijk 6, Wijk bij Duurstede	Kleinschalige dagrecreatieve activiteiten met ondersteunende daghoreca	150
Specifieke vorm van agrarisch - kennel	Strijp 3, Langbroek	Kennel	400
Specifieke vorm van bedrijf - fruitsorteerbedrijf	Trechtweg 1a, Wijk bij Duurstede	Fruitsorteerbedrijf met koelcellen	2000 (max opp. koelcellen)

Met de daarbij behorende:

- w. wegen en paden;
- x. parkeervoorzieningen
- y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- z. (erf)beplanting;
- aa. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- bb. nutsvoorzieningen.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 *Algemeen*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' is een schuur toegestaan, waarbij de maatvoering niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering, ook in geval van herbouw;
- b. indien blijkt de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot één enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

3.2.2 *Bedrijfsgebouwen*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van kassen en boogkassen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij sprake is van een aanduiding 'glastuinbouw';
 2. indien ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven het bebouwd oppervlak aan kassen maximaal de waarde mag bedragen die is aangegeven;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van koelcellen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1000 m²;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van een boogkas maximaal 4 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van hooiberg- en trekkershutten maximaal 3,5 m mag bedragen;

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen bedrijfswoningen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. herbouw van een bestaande bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak;
- f. voor wat betreft het aantal toegelaten bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 3.4.2.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten hoogste 25 m afstand van de bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder e wordt niet meegerekend de oppervlakte van aan de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie die gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 600 m³.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 7 m mag bedragen;
- b. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer dan 10 m² bedragen, met uitzondering teeltondersteunende voorzieningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijken bouwgrenzen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het, in geringe mate, overschrijden van bouwgrenzen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding bedraagt maximaal 10 meter aan één zijde van het bouwvlak;
- b. het bouwvlak is niet groter dan 1,5 hectare;
- c. de overschrijding is noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- d. de overschrijding leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. per bouwvlak kan slechts eenmaal een omgevingsvergunning worden verleend voor overschrijding van de bouwgrens.

3.3.2 *Afwijken goothoogte*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b ten behoeve van een grotere goothoogte voor bedrijfsgebouwen tot ten hoogste 10% van de in genoemde artikel aangegeven maximale goothoogte.

3.3.3 *Afwijken bouwhoogte*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c ten behoeve van een grotere bouwhoogte tot ten hoogste 10% van de in genoemde artikel aangegeven maximale bouwhoogte.

3.3.4 *Afwijken inhoud*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- b. de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- c. de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

3.3.5 *Herbouw woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oude woning wordt binnen drie maanden na oplevering van de nieuwe woning gesloopt;
- b. bij verplaatsing mag een aaneengebouwde of gestapelde woning niet omgezet worden naar een vrijstaande woning;
- c. de woning mag op maximaal 20 m van de voormalige woning worden gebouwd;
- d. met betrekking tot wegverkeergeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.3.

3.3.6 *Herbouw schuur*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder j en 3.2.1 onder a ten behoeve van het verplaatsen van een schuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de te vervangen schuur is reeds gesloopt;
- b. de schuur mag op maximaal 20 m van de voormalige woning worden gebouwd;
- c. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a.

3.3.7 *Mantelzorgunit*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Bedrijfsgebouwen*

In bedrijfsgebouwen mag maximaal 1 bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren.

3.4.2 *Bedrijfswoning*

Per agrarisch bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoning is toegestaan.

3.4.3 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

3.4.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' het gebruiken en/of laten gebruiken van de schuur voor andere dan agrarische doeleinden;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en behoudens statische opslag binnen bestaande bedrijfsbebouwing tot een oppervlakte van 500 m²;
- c. het opslaan van mest en kuilvoer buiten het bouwvlak;
- d. mestvergisting- en verwerking;
- e. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de boom- en fruitteelt binnen een afstand van 30 meter van bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, met uitzondering van bestaand gebruik waarbij de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden. Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen behorende bij het bedrijf dat de fruit- of boomteelt uitoefent;
- f. het aanleggen van waterbassins buiten het bouwvlak;
- g. paardenbakken, met uitzondering van paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- h. het uitoefenen van nevenactiviteiten voor zover afwijkend van de in artikel 3.1 omschreven nevenactiviteiten;
- i. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, tenzij uitdrukkelijk toegestaan in artikel 3.1;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor zelfstandige bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning en met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- k. de bewoning van een bedrijfswoning uitsluitend door personen die niet werkzaam zijn op het bedrijf, waartoe de bedrijfswoning behoort.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mestvergisting en -verwerking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4.4 onder d voor de vergisting van mest en/of andere biomassa in vergistingsinstallaties en/of de verwerking van mest zonder vergisting, met dien verstande dat:

- a. de activiteiten uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- b. de maximale omvang te verwerken mest en/of biomassa 25.000 m³ per jaar bedraagt;
- c. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- e. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- g. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.5.2 Paardenfokkerijen en -houderijen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder f voor het bedrijfsmatig fokken en/of houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- c. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing
- g. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 4 omgevingsvergunningen voor een paardenfokkerij- of houderij worden verleend. .

3.5.3 Paardenbakken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder g voor aanleg van paardenbakken buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een paardenbak dient direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak of een gebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' of een bestemmingsvlak waarbinnen een woning is toegestaan, gesitueerd te worden;
- b. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 1200 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van de afscheiding rond de paardenbak mag niet meer dan 1,75 meter bedragen;
- d. er mogen geen lichtmasten worden opgericht;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- g. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt het gebruik niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

3.5.4 Nevenactiviteiten: zorgboerderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder h voor nevenactiviteiten in de vorm van dagbestedingsactiviteiten al dan niet in combinatie met overnachting voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. de nevenactiviteit vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- c. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf mag maximaal 300 m² bedragen;
- d. de dagbestedingsactiviteiten hebben betrekking op de agrarische bedrijfsvoering en/of andere op het agrarisch bedrijf uitgeoefende nevenactiviteiten;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- j. er is geen sprake van permanente bewoning.

3.5.5 *Nevenactiviteiten: agrarische en streekproducten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder h voor nevenactiviteiten in de vorm van het bewerken van agrarische producten en detailhandel van agrarische en streekproducten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- b. de totale vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 300 m², waarbij de vloeroppervlakte voor verkoop van producten maximaal 150 m² bedraagt;
- c. de nevenactiviteit vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- d. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf mag maximaal 300 m² bedragen;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. ten behoeve van de nevenactiviteiten vindt geen buitenopslag plaats.

3.5.6 *Nevenactiviteiten: kleinschalige dagrecreatieve activiteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder h voor nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- b. voor zover de activiteiten plaatsvinden in gebouwen mag de totale vloeroppervlakte maximaal 150 m² bedragen;
- c. de nevenactiviteit vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- d. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf mag maximaal 300 m² bedragen;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. ten behoeve van de nevenactiviteiten vindt geen buitenopslag plaats.

3.5.7 *Nevenactiviteiten: daghoreca*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder h voor nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige daghoreca in categorie 1B2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte, inclusief terras, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de nevenactiviteit, met uitzondering van het terras, vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats; nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- d. de horeca is geschikt voor maximaal 30 personen;
- e. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf mag maximaal 300 m² bedragen;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;

- i. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

3.5.8 *Verblijfsrecreatie: minicamping*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder i voor verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding bouwvlak of aansluitend aan het bouwvlak;
- b. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
- c. uitsluitend in de periode 15 maart - 31 oktober mogen kampeermiddelen aanwezig zijn;
- d. maximaal 5 hooiberg- of trekkershutten zijn toegestaan;
- e. de oppervlakte per hooiberg- of trekkershut bedraagt maximaal 20 m²;
- f. het totaal van hooiberg- of trekkershutten en kampeerplaatsen mag maximaal 28 bedragen;
- g. de oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie mag maximaal 100 m² bedragen;
- h. de voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie worden in beginsel binnen bestaande bebouwing gerealiseerd, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- k. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- m. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- o. ten behoeve van de verblijfsrecreatie vindt geen buitenopslag plaats;
- p. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 15 omgevingsvergunningen voor een minicamping worden verleend;
- q. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt het gebruik niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

3.5.9 *Verblijfsrecreatie: bed & breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder i voor verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bed & breakfast wordt ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en binnen bestaande bebouwing gerealiseerd;
- b. maximaal vijf bed & breakfast appartementen ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;
- c. de oppervlakte per appartement bedraagt maximaal 30 m²;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 40 omgevingsvergunningen voor een bed & breakfast accommodatie worden verleend.

3.5.10 Zonnepanelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen op onbebouwde gronden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de zonnepanelen beslaan een totale oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- b. de zonnepanelen worden direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak waarbinnen een woning is toegestaan, gesitueerd;
- c. aangetoond dient te worden dat binnen het agrarisch bouwvlak of het bestemmingsvlak als bedoeld onder b, onvoldoende ruimte aanwezig is voor plaatsing van zonnepanelen;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- e. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van landschappelijke karakteristieken en landschapswaarden.

3.5.11 Huisvesting seizoensarbeiders

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder j voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting is noodzakelijk in het kader van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf, waarbij het bedrijf kan aantonen dat het aantal te realiseren logieseenheden is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- b. de huisvesting wordt ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en binnen bestaande bebouwing gerealiseerd;
- c. uitsluitend werknemers worden gehuisvest die binnen het eigen agrarisch bedrijf werkzaam zijn;
- d. huisvesting wordt uitsluitend geboden aan werknemers die tijdelijk, dat wil zeggen maximaal zes maanden per jaar, op het bedrijf werkzaam zijn;
- e. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de huisvesting, mag niet meer bedragen dan 250 m², waarbij de verblijfsruimte per persoon minimaal 12,5 m² bedraagt;
- f. de logieseenheden voldoen aan alle eisen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse de aanduiding bouwvlak;
- h. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- j. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- k. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden (dus geen toevoeging van woningen in het buitengebied);
- l. er is geen sprake van permanente bewoning.

3.5.12 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.4 onder k voor gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning;
- b. aangetoond moet worden dat bewoning door personen die werkzaam zijn op het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort, niet meer nodig is ten behoeve van de bedrijfsvoering.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een bouwwerk te slopen of anderszins de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te verwijderen of veranderen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of veranderen van een bouwwerk.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

3.6.3 Criteria

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.6.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor grondgebonden agrarische bedrijven is vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak tot een maximale omvang van 1,5 ha mogelijk;
- b. uitsluitend voor grondgebonden veehouderijbedrijven is vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak tot een maximale omvang van 2,5 ha mogelijk;
- c. binnen de Milieuzone - Natura 2000 is vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak als bedoeld onder a en b voor grondgebonden veehouderijen niet mogelijk;
- d. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- e. het bouwvlak dient een compacte vorm te behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- j. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de vergroting en/of vormverandering niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. aangetoond dient te worden dat bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen voor het houden van vee gebruik wordt gemaakt van de best beschikbare technieken ten behoeve van het voorkomen van nadelige milieugevolgen als gevolg van stalmisatie.

En tevens voor bouwvlakken groter dan 1,5 hectare de aanvullende voorwaarden:

- m. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
- n. de uitbreiding draagt bij aan relatieve vermindering van de milieubelasting;
- o. de uitbreiding heeft geen negatieve effecten voor de volksgezondheid.

3.7.2 *Ecologische hoofdstructuur*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen naar de bestemming Bos of Natuur ten behoeve van de realisatie van de ecologische hoofdstructuur en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend in pandige statische opslag;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' uitsluitend een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - carnavalsvereniging' uitsluitend opslag en bouw van carnavalswagens en toebehoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- tevens bedrijven en bedrijfsactiviteiten die in onderstaande Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
Specifieke vorm van bedrijf - bootreparatie	Aalswaard 15, Wijk bij Duurstede	Opslag en reparatie van caravans en boten	4.1
Specifieke vorm van bedrijf - restauratie	Bovenwijkerweg 12, Langbroek	Restauratiebedrijf/beeldhouwer	3
Specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie	Broekweg 3a, Wijk bij Duurstede	Autoreparatie, garagebedrijf	2
Specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf	Broekweg 3b, Wijk bij Duurstede	Metaalbedrijf	3
Brandweerkazerne	Cothervweg 14, Langbroek	Brandweerkazerne	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - transport	Doornseweg 103 (bedrijf), Langbroek	Transportbedrijf	3.1
Bouwbedrijf	Dwarsdijk 5, Cothen	Aannemersbedrijf	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - pallets	Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12 Cothen	Opslag en reparatie van pallets	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - decoratie	Kapelleweg 1b, Cothen	Adviseren, presenteren en voorzien in decoratie en styling van ruimtes en evenementen, hoofdzakelijk door gebruik van bloemen, waarbij ondersteunende daghoreca en kleinschalige evenementen ter plekke zijn inbegrepen.	2
Specifieke vorm van detailhandel - verkoop	Langbroekerdijk A 45	verkoop van tuin- en parkmachines en fietsen	2
Specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie	Langbroekerdijk A 76, Langbroek	autoreparatiebedrijf	2
Specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf	Langbroekerdijk A 82b, Langbroek	Loon- en grondverzetbedrijf	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf	Langbroekerdijk B 3, Langbroek	Loonwerkbedrijf	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf	Middelweg Oost 1, Wijk bij Duurstede	Gemeentewerf met afvalinzameldepot	3.1

bestemmingsplan Buitengebied 2014

Specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf	Middelweg West 28, Wijk bij Duurstede	Loonwerkbedrijf	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatie	Ossenwaard 15a, Cothen	Landbouwmechanisatiebedrijf en tuin- en parkmachines handel	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf	Rijndijk 1, 1a, Wijk bij Duurstede	Infra, cultuurtechnische- en sloopwerken; verhuur van grondverzetmachines	3.1
Dierenpension	Rijndijk 2a, Wijk bij Duurstede	Dierenpension	3.2
Specifieke vorm van bedrijf - koel- en vrieshuis	Spiegelweg 1a, Cothen	Koel- en vrieshuis	3.1
Specifieke vorm van bedrijf - tuin- en bestratingsmaterialen	Trechtweg 1, Cothen	Handel in tuin- en bestratingsmaterialen; grondop- en overslag en handel.	3.2
Specifieke vorm van bedrijf - drinkwaterwinning	Trechtweg 6, Cothen	Drinkwaterwinning	4.2
Specifieke vorm van bedrijf - vorkheftrucks	Wijkersloot 28, Cothen	Verhuurbedrijf van heftrucks, c.q. groothandel, verhuur en reparatie van vorkheftrucks	3.1

- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' een bedrijfswooning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf en/of mantelzorg;
- i. mantelzorg in de woning en/of andere gebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning;

Met de daarbij behorende:

- j. wegen en paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. (erf)beplanting, groenvoorzieningen en tuinen;
- n. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven.

4.2.2 *Bedrijfsgebouwen*

Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

4.2.3 *Bedrijfswoning*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. herbouw van een bestaande bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak;
- f. voor wat betreft het aantal toegelaten bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 4.4.1.

4.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten hoogste 25 m afstand van de bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder e wordt niet meegerekend de oppervlakte van aan de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie die gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 600 m³.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer dan 15 m² bedragen;

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Bebouwd oppervlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b ten behoeve van een groter bebouwd oppervlak tot ten hoogste 20% van het aangegeven maximale oppervlak van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. in afwijking van het gestelde in de aanhef mag ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie het uitbreidingspercentage maximaal 10% bedragen, en mag de uitbreiding niet strijdig zijn met de waterstaatkundige belangen, in welk kader de rivierbeheerder gehoord wordt;
- i. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

4.3.2 Afwijken inhoud

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- b. de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- c. de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

4.3.3 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder e ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oude woning wordt binnen drie maanden na oplevering van de nieuwe woning gesloopt;
- b. bij verplaatsing mag een aaneengebouwde of gestapelde woning niet omgezet worden naar een vrijstaande woning;
- c. de woning wordt op maximaal 20 m van de voormalige woning gebouwd;
- d. met betrekking tot wegverkeergeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.3.

4.3.4 Mantelzorgunit

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

4.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning en met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en/of bedrijfsgebonden detailhandel;
- c. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar- en vliegtuigen, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- e. een gebruik voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- f. een gebruik voor risicovolle inrichtingen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de vestiging van bedrijven:

- a. in milieucategorie 1 en 2, die niet zijn genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. behorende tot milieucategorie 3.1 van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten voor zover het buitengebied gebonden bedrijven betreft.

Mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c. bedrijven in milieucategorie 1 en 2 dienen, gelet op hun specifieke werkwijze of verschijningsvorm, naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegelaten bedrijven;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. de bedrijfsactiviteiten leiden niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- i. de beoordeling van de bovengenoemde aspecten vindt plaats aan de hand van een door het betrokken bedrijf opgesteld rapport;
- j. voor zover noodzakelijk worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden om zeker te stellen dat de beoordeelde situatie in stand blijft;
- k. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de vestiging niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een bouwwerk te slopen of anderszins de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te verwijderen of veranderen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of veranderen van een bouwwerk.

4.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

4.6.3 Criteria

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.6.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg' een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg.
- kantoren tot een maximum vloeroppervlakte van 500 m²;
- tevens bedrijven die in onderstaande Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangegeven:

Naam	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
Stooker Vonk Beheer BV	Garage, autobedrijf	2
Stooker Vonk Beheer BV	Transportbedrijf	3.1
Van Dijk's Holding Cothen BV/Van Dijk's koel- en vrieshuis exploitatiemij	Koel- en vrieshuis en geconditioneerde opslag	3.1
Parel bv	Groothandel in groenten en fruit	3.1
Tapkoel bv	Tap- en bierkoelinstallaties	3.1
Willem&Drees B.V.	Groothandel in consumptieaardapelen	3.1
De Jong Logistiek BV	transportbedrijf	3.2

Met de daarbij behorende:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- de goothoogte mag maximaal 9 m bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en/of bedrijfsgebonden detailhandel;
- b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar- en vliegtuigen, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. een gebruik voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. een gebruik voor risicovolle inrichtingen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de vestiging van bedrijven:

- a. tot en met milieucategorie 2 die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. in milieucategorie 3.1 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;

Mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c. de bedrijven tot en met milieucategorie 2 dienen, gelet op hun specifieke werkwijze of verschijningsvorm, naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegelaten bedrijven;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. de bedrijfsactiviteiten leiden niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- h. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- i. voor vestiging bedrijven in categorie 3.1 dient de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein te zijn gerealiseerd zoals is aangegeven in Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Bedrijventerrein;
- j. de beoordeling van de bovengenoemde aspecten vindt plaats aan de hand van een door het betrokken bedrijf opgesteld rapport;
- k. voor zover noodzakelijk worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden om zeker te stellen dat de beoordeelde situatie in stand blijft.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - schuur' een schuur;
- f. extensief recreatief medegebruik.

Met de daarbij behorende:

- g. recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en schuilhutten;
- h. fiets- en wandelpaden;
- i. onverharde wegen;
- j. parkeerplaatsen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - schuur' is een schuur toegestaan, waarbij de maatvoering niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering, ook in geval van herbouw.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 25 m² per bestemmingsvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid of berging, ten behoeve van extensieve recreatie en bosonderhoud, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per gebouw bedraagt niet meer dan 30 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- d. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen naar de bestemming Natuur ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en/of natuurwaarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. instandhouding en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- b. voorlichting en educatie over cultuurhistorie, natuur en landschap;
- c. kantoor en dienstverlening met een maximum oppervlakte van 85 m²;
- d. vergaderingen en bijeenkomsten;
- e. exposities;
- f. evenementen;
- g. daghoreca in categorie 1B2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, ten dienste van de bestemming.

Met de daarbij behorende:

- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven.

7.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel zoals in onderstaande Staat van detailhandelsactiviteiten is aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Detailhandelsactiviteit
Specifieke vorm van detailhandel - bloemisterij	Groenewoudseweg 11, Cothen	verkoop van bloemen en planten en aanverwante artikelen
Tuincentrum	Hoge Hoffweg 3, Wijk bij Duurstede	tuincentrum, verkoop bloemen en planten
Specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel	Middelweg Oost 1a, Wijk bij Duurstede	kringloopwinkel

- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf en/of mantelzorg;
- c. mantelzorg in de woning en/of andere gebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning;

Met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. (erf)beplanting, groenvoorzieningen en tuinen;
- h. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven.

8.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

8.2.3 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. voor wat betreft het aantal toegelaten bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 8.4.1.

8.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten hoogste 25 m afstand van de bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder e wordt niet meegerekend de oppervlakte van aan de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie die gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 600 m³.

8.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

8.3.1 *Bebouwd oppervlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a ten behoeve van een grotere oppervlakte van de bebouwing tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlakte van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

8.3.2 *Afwijken inhoud*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- b. de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- c. de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

8.3.3 *Herbouw woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oude woning wordt binnen drie maanden na oplevering van de nieuwe woning gesloopt;
- b. bij verplaatsing mag een aaneengebouwde of gestapelde woning niet omgezet worden naar een vrijstaande woning;
- c. de woning wordt op maximaal 20 m van de voormalige woning gebouwd;
- d. met betrekking tot wegverkeergeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.2.3 onder a tot en met d.

8.3.4 *Mantelzorgunit*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.4 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *Bedrijfswoning*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

8.4.2 *Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf*

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

8.4.3 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandelsactiviteiten die afwijken van de in 8.1 onder a omschreven activiteiten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning en met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- c. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

- d. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar- en vliegtuigen, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.3 onder a voor andere detailhandelsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de detailhandelsactiviteiten worden passend geacht in het buitengebied;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. de activiteiten leiden niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;

Artikel 9 Gemengd - Landgoed

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. instandhouding en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met het bieden van mantelzorg en aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- c. mantelzorg in de woning en/of andere gebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning;
- d. dienstverlening en kantoren;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca tot ten hoogste categorie 2A van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, waarbij de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de horeca niet meer mag bedragen dan 250 m² per bestemmingsvlak;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;
- g. agrarisch gebruik;
- h. bos
- i. natuur
- j. activiteiten gericht op natuur- en landschapsbeheer;
- k. extensieve recreatie.

Met de daarbij behorende:

- l. wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. (erf)beplanting, groenvoorzieningen en tuinen;
- p. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen.

9.2.2 Woningen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangegeven aantal woningen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de goothoogte mag maximaal 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. voor wat betreft het aantal toegelaten woningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9.4.1.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer dan 15 m² bedragen.

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

9.3.1 *Bebouwd oppervlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder b ten behoeve van een groter bebouwd oppervlak tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlak van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de instandhouding van het landgoed als cultuurhistorische en ruimtelijke eenheid;
- b. de grotere oppervlakte van bebouwing wordt niet aangewend ten behoeve van de bouw van woningen;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- e. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- g. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

9.3.2 *Afwijken inhoud*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- b. de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- c. de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

9.3.3 *Mantelzorgunit*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Woningen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven aantal woningen toegestaan.

9.4.2 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

9.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het uitoefenen van nevenactiviteiten voor zover afwijkend van de in artikel 9.1 omschreven nevenactiviteiten;
- c. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen, niet zijnde woningen, voor bewoning, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Woningsplitsing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.1 ten behoeve van de splitsing van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is alleen mogelijk bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met de aanduiding 'karakteristiek';
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het pand waar de woning onderdeel van uitmaakt minimaal 1000 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van het pand mogen niet worden vergroot;
- d. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

9.5.2 Nevenactiviteiten: agrarische en streekproducten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.3 onder b voor nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel van agrarische- en streekproducten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 300 m², waarbij de vloeroppervlakte voor verkoop van producten maximaal 150 m² bedraagt;

- b. de nevenactiviteit vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- c. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 300 m² bedragen;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. ten behoeve van de nevenactiviteiten vindt geen buitenopslag plaatsvindt.

9.5.3 Nevenactiviteiten: kleinschalige dagrecreatieve activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.3 onder b voor nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor zover de activiteiten plaatsvinden in gebouwen bedraagt de totale vloeroppervlakte maximaal 150 m²;
- b. de nevenactiviteit vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- c. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 300 m² bedragen;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- i. ten behoeve van de nevenactiviteiten vindt geen buitenopslag plaatsvindt.

9.5.4 Nevenactiviteiten: horeca

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 onder e voor nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalig horeca in categorie 1B2 of 2A van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het bestemmingsvlak is nog geen aanduiding 'horeca' opgenomen;
- b. de totale vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- c. de oppervlakte van een terras niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- d. de nevenactiviteit, met uitzondering van het terras, vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- e. de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak maximaal 300 m² mag bedragen;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- i. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

9.5.5 *Verblijfsrecreatie: minicamping*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.3 onder c voor verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
- b. uitsluitend in de periode 15 maart - 31 oktober mogen kampeermiddelen aanwezig zijn;
- c. maximaal 5 hooiberg- of trekkershutten zijn toegestaan;
- d. de oppervlakte per hooiberg- of trekkershut bedraagt maximaal 20 m²;
- e. het totaal van hooiberg- of trekkershutten en kampeerplaatsen mag maximaal 28 bedragen;
- f. de oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie bedraagt maximaal 100 m²;
- g. de voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie worden in beginsel binnen bestaande bebouwing gerealiseerd, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- j. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- l. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. ten behoeve van de verblijfsrecreatie vindt geen buitenopslag plaats;
- o. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 15 omgevingsvergunningen voor een minicamping worden verleend;
- p. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt het gebruik niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

9.5.6 *Verblijfsrecreatie: bed & breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.4.3 onder c voor verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bed & breakfast wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd;
- b. maximaal vijf bed & breakfast appartementen ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;
- c. de oppervlakte per appartement bedraagt maximaal 30 m²;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- f. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 40 omgevingsvergunningen voor een bed & breakfast accommodatie worden verleend.

9.6 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

9.6.1 *Verbodsbepaling*

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een bouwwerk te slopen of anderszins de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te verwijderen of veranderen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of veranderen van een bouwwerk.

9.6.2 *Uitzonderingen*

Het in 9.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

9.6.3 *Criteria*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 9.6.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. erven en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bestaande in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen
- h. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' volkstuinten zonder bebouwing.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,5 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde niet toegestaan.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, behorend tot categorie 2A en 2B van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum' horeca behorend tot categorie 2C van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf en/of mantelzorg;
- d. mantelzorg in de woning en/of andere gebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning.

Met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. (erf)beplanting, groenvoorzieningen en tuinen;
- i. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven.

11.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

11.2.3 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. voor wat betreft het aantal toegelaten bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11.4.1.

11.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten hoogste 25 m afstand van de bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;

- f. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder e wordt niet meegerekend de oppervlakte van aan de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie die gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 600 m³.

11.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

11.3 **Afwijken van de bouwregels**

11.3.1 *Bebouwd oppervlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.1 ten behoeve van een grotere oppervlakte van de bebouwing tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlakte van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

11.3.2 *Afwijken inhoud*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.3 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

11.3.3 *Herbouw woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.3 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oude woning wordt binnen drie maanden na oplevering van de nieuwe woning gesloopt;
- bij verplaatsing mag een aaneengebouwde of gestapelde woning niet omgezet worden naar een vrijstaande woning;
- de woning wordt op maximaal 20 m van de voormalige woning gebouwd;
- met betrekking tot wegverkeergeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11.2.3 onder a tot en met d.

11.3.4 Mantelzorgunit

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.4 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

11.4.2 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

11.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning en met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een kerk, dorpshuis, cultureel centrum en zorgboerderij;
- b. daghoreca in categorie 1B2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, ten dienste van de bestemming;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf en/of mantelzorg;
- f. mantelzorg in de woning en/of andere gebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning.

Met de daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (erf)beplanting, groenvoorzieningen en tuinen;
- k. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven.

12.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

12.2.3 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. voor wat betreft het aantal toegelaten bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 12.4.1.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten hoogste 25 m afstand van de bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;

- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder e wordt niet meegerekend de oppervlakte van aan de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie die gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 600 m³.

12.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;

12.3 **Afwijken van de bouwregels**

12.3.1 *Bebouwd oppervlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 ten behoeve van een grotere oppervlakte van de bebouwing tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlakte van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de uitoefening van de maatschappelijke functie;
- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

12.3.2 *Afwijken inhoud*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.3 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- b. de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- c. de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

12.3.3 *Mantelzorgunit*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.4 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

12.4.2 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

12.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning en met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg;
- b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een bouwwerk te slopen of anderszins de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te verwijderen of veranderen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of veranderen van een bouwwerk.

12.5.2 Uitzonderingen

Het in 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

12.5.3 Criteria

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 12.5.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. agrarisch gebruik ten dienste van de natuurfunctie;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.

Met de daarbij behorende:

- f. recreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en schuilhutten;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. onverharde wegen;
- i. parkeerplaatsen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 25 m² per bestemmingsvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schuur' is een schuur toegestaan, waarbij de maatvoering niet meer mag bedragen dan de bestaande maatvoering, ook in geval van herbouw.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Schuilgelegenheid of berging

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid of berging, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per gebouw bedraagt niet meer dan 30 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m;
- d. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen naar de bestemming Bos ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en/of natuurwaarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 14 Recreatie - Dagrecreatie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en oeverrecreatie
- b. dagrecreatie;
- c. evenementen, inclusief kamperen behorende bij evenementen;
- d. horeca in categorie 2A en 2B van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitende seizoensgebonden gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bebouwd oppervlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a ten behoeve van een grotere oppervlakte van de bebouwing tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlakte van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de exploitatie;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning;
- b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 15 Recreatie - Dagrecreatie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de dagrecreatieve voorzieningen die in onderstaande tabel zijn aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Voorziening
Specifieke vorm van recreatie - visvijver	Groenewoudseweg 16, Cothen	Visvijver
Specifieke vorm van recreatie - imkerij	Langbroekseweg 4a, Wijk bij Duurstede	Imkerij met ondersteunende detailhandel en cursusruimte
Specifieke vorm van recreatie - beeldentuin	Middelweg Oost 9a, Wijk bij Duurstede	Beeldentuin met ondersteunende horeca

Met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Bebouwd oppervlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder a ten behoeve van een grotere oppervlakte van de bebouwing tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlakte van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- h. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning;
- b. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Dagrecreatieve voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1 voor de vestiging van andere dagrecreatieve voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de andere dagrecreatieve voorzieningen hebben een vergelijkbare of beperktere invloed op de omgeving in vergelijking met de toegelaten voorzieningen;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. de voorzieningen leiden niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 16 Recreatie - Jachthaven

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. jachthavens met bijbehorende bedrijfsruimten, zoals kantoorruimte, een kantine, een winkel, opslagruimte, vergaderruimte en sanitair;
- b. ondersteunende horeca in categorie 1A en 1B2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, ten dienste van de bestemming;
- c. verblijfsrecreatie op de in de haven gelegen vaartuigen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' woonschip 't Hilligje.

Met de daarbij behorende:

- e. aanlegsteigers;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bebouwd oppervlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder a ten behoeve van een grotere oppervlakte van de bebouwing tot ten hoogste 20% van de in genoemd artikel aangegeven maximale oppervlakte van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. in afwijking van het gestelde in de aanhef mag ter plaatse van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie het uitbreidingspercentage maximaal 10% bedragen, en mag de uitbreiding niet strijdig zijn met de waterstaatkundige belangen, in welk kader de rivierbeheerder gehoord wordt;

- i. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt de bebouwing niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Woonschepenligplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' geldt dat een ligplaats voor woonschip 't Hilligje mag worden ingenomen, voor zover dit schip wordt bewoond door bewoner mevrouw K.C. Osenbruggen. Zodra de bewoning van woonschip 't Hilligje door de bewoner wordt beëindigd en bewoner niet meer op het adres Aalswaard 38, 3962 MZ Wijk bij Duurstede in de Gemeentelijke basisadministratie staat ingeschreven vervalt het recht op het innemen van een ligplaats en wordt een gebruik als woonschepenligplaats aangemerkt als een gebruik strijdig met de bestemming'

Foto:



16.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen en vaartuigen voor bewoning, met uitzondering van het bepaalde in artikel 16.4.1;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en/of bedrijfsgebonden detailhandel;
- c. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonschepen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 16.4.1.

Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de verblijfsrecreatieve voorzieningen die in onderstaande tabel zijn aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Voorziening
Specifieke vorm van recreatie - bungalowpark	Groenewoudseweg 1, Cothen	Bungalowpark
Specifieke vorm van recreatie - camping	Ossenwaard 9, Cothen	Kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen en maximaal drie trekkers- of hooiberghutten
Specifieke vorm van recreatie - camping	Wijkersloot 21, Wijk bij Duurstede	Kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen en maximaal drie trekkers- of hooiberghutten

alsmede voor:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte per hooiberg- of trekkershut bedraagt maximaal 20 m²;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bungalowpark' zijn 29 recreatieverblijven toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van recreatieverblijven niet meer mag bedragen dan 150 m³ per recreatieverblijf;
 - 2. de afstand tussen recreatieverblijven onderling en tussen recreatieverblijven en andere gebouwen minimaal 5 meter dient te bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van overige gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie, zoals sanitairgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per bestemmingsvlak;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte voor hooiberg- en trekkershutten maximaal 3,5 m mag bedragen.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Plaatsing kampeermiddelen

Uitsluitend in de periode 15 maart tot en met 31 oktober mogen kampeermiddelen aanwezig zijn.

17.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van gronden voor de plaatsing van kampeermiddelen in de periode 1 november tot 15 maart, met uitzondering van stalling van kampeermiddelen in gebouwen;
- c. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 18 Recreatie - Volkstuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen;
- b. groenvoorzieningen.

Met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m² per volkstuin;
- b. de goothoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 2,5 m bedragen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte en oppervlakte van kweekkasjes en opbergruimten mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 0,75 m en 5 m² per volkstuin;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden voor de plaatsing van kampeermiddelen;
- c. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. sportzaal en sportschool;
- c. ondersteunende horeca in categorie 1A van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten in de vorm van sportkantines, met daarbij behorende terrassen, ten dienste van de bestemming;
- d. kleedkamers en toiletgebouwen;
- e. tribunes;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondensport' een hondensportterrein.

Alsmede voor:

- g. het houden van evenementen;
- h. kinderopvang.

Met de daarbij behorende:

- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen
- n. nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het bebouwd oppervlak maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
- b. de goothoogte mag maximaal 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 12,5 m bedragen.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 20 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.1 onder a ten behoeve van een groter bebouwd oppervlak tot ten hoogste 20% van het aangegeven maximale oppervlak van de bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de grotere oppervlakte van bebouwing is noodzakelijk in het kader van de bestemming;
- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- g. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 20 Tuin

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en daaraan ondergeschikte parkeervoorzieningen.

20.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 4,5 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 21 Verkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, met daarbij inbegrepen, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor ten behoeve van de veerdienst.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een gebouw ten behoeve van de veerdienst toegestaan en gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. vaarwegen;
- c. bruggen;
- d. aanlegsteigers;
- e. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. waterberging;
- g. oevers en oeverbeschoeiing;
- h. natuur;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 1': een woonschip;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' een ligplaats.

Met de daarbij behorende:

- l. groenvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mag een woonschip worden afgemeerd en gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van een woonschip bedraagt 4 meter;
- b. de maximale oppervlakte van een woonschip bedraagt 100 m².

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 Woonschepenligplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mag een woonschip worden afgemeerd en gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van een woonschip bedraagt 4 meter;
- b. de maximale oppervlakte van een woonschip bedraagt 100 m².

22.3.2 Woonschepenligplaats 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 1' geldt dat een ligplaats voor het woonschip 'Moed en Vertrouwen' mag worden ingenomen, voor zover dit schip wordt bewoond door bewoner de heer G. Mellema. Zodra de bewoning van woonschip Moed en vertrouwen door de bewoner wordt beëindigd en bewoner niet meer op het adres Aalswaard 36, 3962 MZ Wijk bij Duurstede in de Gemeentelijke basisadministratie staat ingeschreven vervalt het recht op het innemen van een ligplaats en wordt een gebruik als woonschepenligplaats aangemerkt als een gebruik strijdig met de bestemming.

Foto:



22.3.3 Ligplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' geldt dat een ligplaats voor het schip 'Lippy 2' met adres Aalswaard 34, 3962 MZ Wijk bij Duurstede mag worden ingenomen, voor zover dit schip wordt gebruikt voor dagrecreatieve doeleinden door gebruiker de heer H.A. Johannes. Zodra het gebruik voor een periode van 6 maanden of langer wordt beëindigd vervalt het recht op het innemen van een ligplaats en wordt een gebruik als ligplaats aangemerkt als een gebruik strijdig met de bestemming' .

Foto:



Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- mantelzorg in de woning en/of bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed & breakfast accommodatie met maximaal vijf appartementen van ten hoogste 30 m² per appartement ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 10 personen;
- ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' één of meer woonwagens;
- ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend garageboxen;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;
- nevenactiviteiten zoals in onderstaande Staat van nevenactiviteiten zijn aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Nevenactiviteit	Omvang (m ²)
Specifieke vorm van maatschappelijk - educatie	Gooyerdijk 7a, Langbroek	Voorlichting en educatie, gerelateerd aan landbouw, natuur en/of landschap	75
Specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij	Gooyerdijk 15, Langbroek	Meubelmakerij	250
Hovenier	Graaf van Lynden van Sandenburgweg 9, Wijk bij Duurstede	Hoveniersbedrijf	400
Specifieke vorm van bedrijf - tegelzetbedrijf	Graaf van Lynden van Sandenburgweg 33, Cothen	Tegelzetbedrijf	450
Specifieke vorm van dienstverlening - architectenbureau	Langbroekerdijk A 32, Langbroek	architectenbureau	250
Specifieke vorm van kantoor - vergaderaccommodatie	Strijp 1, Langbroek	vergaderaccommodatie	75
Opslag	Nieuweweg 65, Wijk bij Duurstede	opslag voor beroep en/of bedrijf aan huis	180

Met de daarbij behorende:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- (erf)beplanting, groenvoorzieningen en tuinen;
- nutsvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Indien blijkt de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken Wonen dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot één enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

23.2.2 Woningen

Op deze gronden mogen woningen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- b. 'in afwijking van het bepaalde in onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' de inhoud van een woning niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
- g. voor wat betreft het aantal toegelaten woningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 23.4.1.

23.2.3 Woonwagens

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mogen woonwagens worden geplaatst en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 150 m³;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van woonwagens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. voor wat betreft het aantal toegelaten woonwagens moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 23.4.1.

23.2.4 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen.

23.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten hoogste 25 m afstand van de woning;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woonwagen behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 35 m² bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder e wordt niet meegerekend de oppervlakte van aan de woning aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie die gezamenlijk met de woning een inhoud hebben van niet meer dan 600 m³;
- i. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van bijbehorende bouwwerken bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

23.2.6 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 15 m² bedragen;

23.3 **Afwijken van de bouwregels**

23.3.1 *Afwijken inhoud*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder a ten behoeve van een grotere inhoud van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- b. de vergroting is alleen mogelijk voor rijks- en gemeentelijke monumenten en ter plaatse van de aanduiding karakteristiek;
- c. de vergroting dient binnen de bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing te worden gerealiseerd.

23.3.2 *Herbouw woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder f ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oude woning wordt binnen drie maanden na oplevering van de nieuwe woning gesloopt;
- b. bij verplaatsing mag een aaneengebouwde of gestapelde woning niet omgezet worden naar een vrijstaande woning;
- c. de woning wordt op maximaal 20 m van de voormalige woning gebouwd;
- d. met betrekking tot wegverkeergeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 23.2.2 onder a tot en met d.

23.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.5 onder e ten behoeve van een grotere oppervlakte tot maximaal 75 m² ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

23.3.4 *Sloop - bonus regeling*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.5 onder e ten behoeve van een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 50% bedragen van de oppervlakte van de te slopen bestaande bijbehorende bouwwerken, die voorkomen binnen het bestemmingsvlak, met een maximum van 250 m²;
- b. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de te slopen bijbehorende bouwwerken binnen een nader te bepalen redelijke termijn worden gesloopt;
- c. uitsluitend legaal gebouwde bijbehorende bouwwerken komen in aanmerking voor deze sloop - bonusregeling;
- d. rijks- en gemeentelijke monumenten en bijbehorende bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' komen niet in aanmerking voor deze regeling;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig aangetast.

23.3.5 Mantelzorgunit

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.5 voor het toestaan van een tijdelijke unit ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen adviseur;
- b. op het perceel is een (bedrijfs)woning aanwezig;
- c. de oppervlakte van de unit bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de goothoogte van de unit bedraagt maximaal 3 m;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. na beëindiging van de mantelzorg dient de unit te worden verwijderd.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Woningen

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend garageboxen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' in plaats van een woning ook een woonwagen is toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen is toegestaan, en in combinatie met de aanduiding 'woonwagenstandplaats' in plaats van woningen het aangegeven aantal woonwagens is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rvr' een 'ruimte voor ruimte' woning is toegestaan mits alle voormalige bedrijfsbebouwing binnen het bestemmingsvlak is verwijderd;

23.4.2 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- g. er vindt geen buitenopslag plaats;
- h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca.

23.4.3 Ruimte voor ruimte woning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rvr' is het verboden vanaf één jaar na de gereedmelding van de bouw van de woning de gronden en de bebouwing te gebruiken voor het in lid 3.1 omschreven gebruik, zonder dat een passende landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, als opgenomen in Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing particuliere initiatieven, ten uitvoer is gebracht en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

23.4.4 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitoefenen van nevenactiviteiten het uitoefenen van nevenactiviteiten voor zover afwijkend van de in artikel 23.1 omschreven nevenactiviteiten;
- b. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg.

23.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

23.5.1 *Woningsplitsing*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.4.1 ten behoeve van de splitsing van een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is alleen mogelijk bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met de aanduiding 'karakteristiek';
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het pand waar de woning onderdeel van uitmaakt minimaal 1000 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van het pand mogen niet worden vergroot;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

23.5.2 *Nevenactiviteiten: kleinschalige dagrecreatieve activiteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.4.4 onder a voor nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor zover de activiteiten plaatsvinden in gebouwen bedraagt de totale vloeroppervlakte maximaal 150 m²;
- b. de nevenactiviteit vindt in beginsel binnen bestaande bebouwing plaats, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- f. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. ten behoeve van de nevenactiviteiten vindt geen buitenopslag plaats.

23.5.3 *Verblijfsrecreatie: minicamping*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.4.3 onder b voor verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten vinden uitsluitend plaats ter plaatse van het bestemmingsvlak;
- b. een minicamping is uitsluitend mogelijk binnen de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap en Waarde - Natuur en landschap;
- c. maximaal 20 kampeermiddelen zijn toegestaan;
- d. uitsluitend in de periode 15 maart - 31 oktober mogen kampeermiddelen aanwezig zijn;
- e. de oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie mag maximaal 100 m² bedragen;
- f. de voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie worden in beginsel binnen bestaande bebouwing gerealiseerd, nieuwbouw is alleen mogelijk indien minimaal eenzelfde oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- i. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;

- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- k. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- l. ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur leidt het gebruik niet tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. ten behoeve van de verblijfsrecreatie vindt geen buitenopslag plaats;
- o. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 15 omgevingsvergunningen voor een minicamping worden verleend.

23.5.4 *Verblijfsrecreatie: bed & breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.4.4 onder b voor verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bed & breakfast wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd;
- b. maximaal vijf bed & breakfast appartementen ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;
- c. de oppervlakte per appartement maximaal 30 m² bedraagt;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- f. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- h. er mogen binnen het plangebied niet meer dan 40 omgevingsvergunningen voor een bed & breakfast accommodatie worden verleend.

23.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.6.1 *Verbodsbepaling*

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een bouwwerk te slopen of anderszins de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te verwijderen of veranderen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of veranderen van een bouwwerk.

23.6.2 *Uitzonderingen*

Het in 23.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

23.6.3 *Criteria*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 23.6.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 24 Leiding

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in 24.2 bepaalde, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de in 24.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemming(en), indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. diepwortelende beplantingen of bomen te planten;
 2. heiwerkzaamheden uit te voeren of op een andere manier voorwerpen · in te graven of in te drijven;
 3. grondwerkzaamheden uit te voeren;
 4. oppervlakteverhardingen aan te brengen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betreffen, die:
 1. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 2. dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. geen schade ontstaat aan de leiding en/of het doelmatig functioneren van de leiding niet in gevaar wordt gebracht;
 2. de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
 3. hierover vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 25 Waarde - Aardkunde

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van de aardkundige waarden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 2. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betreffen, die:
 1. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 2. dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aardkundige waarden.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien:

- a. de bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- b. de bouwwerken maximaal 2,5 m uit bestaande funderingen worden opgericht;
- c. ten behoeve van de bouwwerken bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van maximaal 50 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
- d. de bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 100 m² (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

26.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2, indien:

- a. op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 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 activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen en ontgraven van de bodem;
 2. het slopen en/of verwijderen van muurwerk, ondergrondse kelders en bouwwerken en funderingen onder het bestaande maaiveld;
 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 6. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 7. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen aangemerkt;
 8. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 9. het aanleggen van bos of boomgaard;

10. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 11. het scheuren van grasland;
 12. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betreffen, die:
1. betrekking hebben op bodemingrepen met een diepte van maximaal 50 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
 2. een oppervlakte van maximaal 100 m² hebben (ongeacht de diepte van bodemingrepen);
 3. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 5. dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
 6. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. De onder b genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- e. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in die zin dat:

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze bestemming voldoende bescherming biedt voor de ter plaatse voorkomende archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 3

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien:

- a. de bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- b. de bouwwerken maximaal 2,5 m uit bestaande funderingen worden opgericht;
- c. ten behoeve van de bouwwerken bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van maximaal 50 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
- d. de bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 500 m² (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

27.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 27.2, indien:

- a. op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 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 activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen en ontgraven van de bodem;
 2. het slopen en/of verwijderen van muurwerk, ondergrondse kelders en bouwwerken en funderingen onder het bestaande maaiveld;
 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 6. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 7. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen aangemerkt;
 8. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 9. het aanleggen van bos of boomgaard;

10. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 11. het scheuren van grasland;
 12. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betreffen, die:
1. betrekking hebben op bodemingrepen met een diepte van maximaal 50 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
 2. een oppervlakte van maximaal 500 m² hebben (ongeacht de diepte van bodemingrepen);
 3. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 5. dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
 6. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. De onder b genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- e. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in die zin dat:

- f. De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze bestemming voldoende bescherming biedt voor de ter plaatse voorkomende archeologische waarden;
- g. De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de wijziging noodzakelijk is ter bescherming van ter plaatse voorkomende archeologische waarden;
- h. De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 4

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien:

- a. de bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- b. de bouwwerken maximaal 2,5 m uit bestaande funderingen worden opgericht;
- c. ten behoeve van de bouwwerken bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van maximaal 100 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
- d. de bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 5000 m² (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

28.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2, indien:

- a. op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 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 activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen en ontgraven van de bodem;
 2. het slopen en/of verwijderen van muurwerk, ondergrondse kelders en bouwwerken en funderingen onder het bestaande maaiveld;
 3. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 6. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 7. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen aangemerkt;
 8. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 9. het aanleggen van bos of boomgaard;

10. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 11. het scheuren van grasland;
 12. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betreffen, die:
1. betrekking hebben op bodemingrepen met een diepte van maximaal 100 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte);
 2. een oppervlakte van maximaal 5000 m² hebben (ongeacht de diepte van bodemingrepen);
 3. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 5. dienen tot uitvoering van bouwactiviteiten waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
 6. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. De onder b genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- e. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in die zin dat:

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de wijziging noodzakelijk is ter bescherming van ter plaatse voorkomende archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 29 Waarde - Beschermd stadsgezicht

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en herstel van de historische samenhang van bebouwing;
- b. het behoud en herstel van het stratenpatroon en de aaneengesloten wijze van bouwen in samenhang met de schaal van de bebouwing;
- c. het behoud en herstel van muren, verkaveling, parcellering en bebouwingskarakteristieken.

29.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van:

- a. het behoud en herstel van de historische samenhang van bebouwing, nadere eisen stellen aan de situering, afdekking en nokrichting van gebouwen;
- b. het behoud en herstel van de parcellering, nadere eisen stellen aan de situering en bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen;
- c. het behoud en herstel van bebouwingskarakteristieken, nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

Artikel 30 Waarde - Ecologische hoofdstructuur

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit welke tot uitdrukking komen in:

- de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
- de robuustheid en de aaneengeslotenheid van de EHS;
- de aanwezigheid van bijzondere soorten.

Artikel 31 Waarde - Landschap

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke

waarden en karakteristieken en waardevolle landschapselementen.

31.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de regels van de andere daar voorkomende bestemming mag op deze gronden de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer bedragen dan 3 m.

31.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van landschapswaarden en waardevolle landschapselementen.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.
 1. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
 2. het aanleggen van wegen en paden;
 3. het aanbrengen van verhardingen en halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m²;
 4. afgraven, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
 5. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 6. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden, met uitzondering van het vellen of rooien van fruitbomen;
 7. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen en heesters, inclusief fruitteelt en het aanplanten en vervangen van windsingels en laanbeplantingen, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeiën uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 2. plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch en ter plaatse van de bestemmingen Bedrijf, Bedrijventerrein, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie, Verkeer en Wonen.
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. voor wat betreft teeltondersteunende voorzieningen als genoemd onder a onder 1 de bedrijfseconomische noodzaak voor de plaatsing is aangetoond;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van landschappelijke karakteristieken en landschapswaarden.

Artikel 32 Waarde - Natuur en landschap

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschappelijke karakteristieken en waardevolle landschapselementen.

32.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de regels van de andere daar voorkomende bestemming mag op deze gronden de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer bedragen dan 3 m;

32.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van natuurwaarden, landschapswaarden en waardevolle landschapselementen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.
 2. het aanleggen van wegen en paden;
 3. het aanbrengen van verhardingen en halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m²;
 4. afgraven, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
 5. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 6. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden, met uitzondering van het vellen of rooien van fruitbomen;
 7. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen en heesters, inclusief fruitteelt en het aanplanten en vervangen van windsingels en laanbeplantingen, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeiën uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 2. plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch en ter plaatse van de bestemmingen Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie, Verkeer en Wonen.
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. voor wat betreft teeltondersteunende voorzieningen als genoemd onder a onder 1 de bedrijfseconomische noodzaak voor de plaatsing is aangetoond;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van landschappelijke karakteristieken;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en functies ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende bouwwerken.

33.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in 33.1 genoemde functies onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder gehoord wordt.

Artikel 34 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. water, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. scheepvaartverkeer en de daarbij behorende voorzieningen
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sluis' een sluis;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - radarpost' een kantoor, sein- en radarpost ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in 34.1 genoemde functies onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sluis' mag de bouwhoogte niet meer dan 40 meter bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - radarpost' mag de bouwhoogte niet meer dan 20 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.

34.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

In afwijking van het bepaalde in de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in 34.1 genoemde functies onder de volgende voorwaarde:

- a. de bouwhoogte van scheepverkeersaanduidingen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter mag bedragen.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de waterstaatkundige belangen, in welk kader de rivierbeheerder gehoord wordt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 35 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 36 Algemene bouwregels

36.1 Bestaande bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- a. de goot- en bouwhoogte;
 - b. de oppervlakte;
 - c. de inhoud;
 - d. de afdekking van gebouwen;
 - e. de afstand tot de voorgevelrooilijn;
 - f. de afstand tot de weg;
 - g. de afstand tot de bouwperceelgrens,
- zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan.

36.2 Ondergronds bouwen

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder gebouwen en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

36.3 Afdekking gebouwen

- a. voor zover een bouwwerk wordt voorzien van een kap mag de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 65° bedragen;
- b. voor zover bouwwerken worden afgedekt met een plat dak mag de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan de van toepassing zijnde maximale goothoogte.

36.4 Afstand tot de weg

De afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 meter.

36.5 Nutsvoorzieningen

Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze -indien het gebouwen betreffen- geen grotere inhoud hebben dan 70 m³ en geen grotere goothoogte dan 4 m, en -indien het bouwwerken, geen gebouw zijnde betreffen- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

Artikel 37 Algemene gebruiksregels

Onder een gebruik strijdig met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 Milieuzone - waterwingebied

38.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - waterwingebied' zijn mede aangewezen voor het bescherming van de drinkwatervoorziening, waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater.

38.1.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - waterwingebied is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening.

38.2 Milieuzone - stiltegebied

38.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - stiltegebied' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de stilte.

38.2.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq,24h op 50 meter van de geluidsbron of meer veroorzaken.

38.3 Milieuzone - Natura 2000

38.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - Natura 2000' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de Natura 2000 gebieden als aangeduid binnen de 'Wetgevingzone - Natura 2000'. Ter plaatse van de 'Milieuzone - Natura 2000' is vergroten en/of vormverandering van agrarische bouwvlakken als bedoeld in 3.7.1 voor grondgebonden veehouderijen niet mogelijk.

38.4 Vrijwaringszone - dijk

38.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn primair bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

38.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in 38.4.1 genoemde functies onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

38.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 38.4.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder gehoord wordt.

38.5 Wetgevingzone - Natura 2000

38.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - Natura 2000' zijn mede aangewezen voor de behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden samenhangend met de doelstellingen van het Natura 2000 gebied.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in dit plan voor het gebruik van gronden voor evenementen mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik per locatie blijft beperkt tot maximaal veertien dagen per kalenderjaar inclusief opbouwen en afbreken;
- b. de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig aangetast;
- c. de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als 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, als bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

40.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van artikel 40.2 sub d mag het bestaande gebruik van bewoning van een bij- of bedrijfsgebouw worden voortgezet door personen, al dan niet samen met leden van het huishouden van die personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' en staan vermeld in de volgende tabel:

Adres	Naam	Geboortedatum
Broekweg 11 Wijk bij Duurstede	H. Roest	20-6-1971
	K. Toomnong	20-3-1974
Kappelleweg 2 Cothen	E.W. Breeschoten	4-8-1938
Rijndijk 7 Wijk bij Duurstede	E.J.Veen	15-2-1977
	H. Teunissen	5-3-1980
Strijp 2 Langbroek	J.P.J. Propitius	5-1-1953

- b. Vanaf het moment dat de bewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' door de natuurlijke personen zoals bedoeld onder a eindigt, is bewoning niet langer toegestaan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 Wijk bij Duurstede

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 3 Dieraantallen aanduiding niet grondgebonden

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Bedrijventerrein

