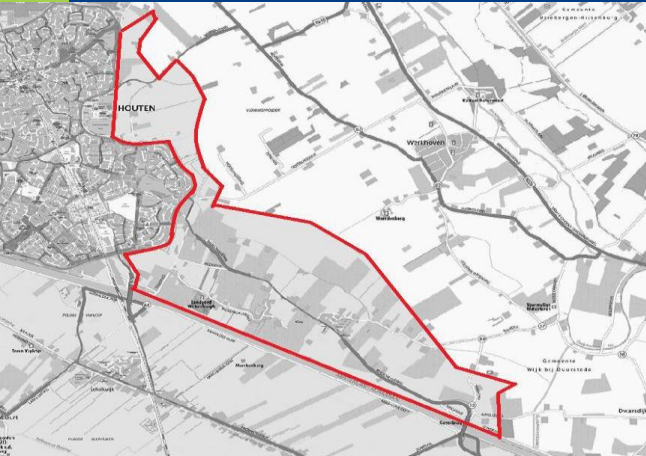




gemeente **Houten**



Bestemmingsplan 't Goy e.o.

Idn: NL.IMRO.0321.0220BPTGOYENOMG-OWBP
Status: ontwerp



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0220TGOYENOMG-OWBP

Datum: 17juni 2014

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR110176

Opdrachtgever: Gemeente Houten

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	17
2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch.....	18
Artikel 4 Bedrijf.....	34
Artikel 5 Gemengd - Landgoed.....	39
Artikel 6 Groen.....	41
Artikel 7 Horeca - 1	43
Artikel 8 Maatschappelijk	45
Artikel 9 Natuur	47
Artikel 10 Sport	49
Artikel 11 Tuin – Voortuin	51
Artikel 12 Verkeer - Wegverkeer.....	52
Artikel 13 Water	53
Artikel 14 Wonen - Aaneengebouwd	55
Artikel 15 Wonen - Twee-aaneen	57
Artikel 16 Wonen - Vrijstaand	59
Artikel 17 Leiding - Gas	61
Artikel 18 Waarde - Aardkundig waardevol gebied.....	63
Artikel 19 Waarde - Archeologie 1 (Terrein van archeologische waarde).....	65
Artikel 20 Waarde - Archeologie 2 (Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde).....	68
Artikel 21 Waarde - Archeologie 3 (Gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde).....	71
Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie Landgoed	74
Artikel 23 Waterstaat - Waterkering.....	77
3 Algemene regels.....	78
Artikel 24 Anti-dubbeltelregel.....	78
Artikel 25 Algemene bouwregels	78
Artikel 26 Algemene gebruiksregels	79
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels.....	81
Artikel 28 Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 29 Algemene wijzigingsregels.....	86
Artikel 30 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	86
4 Overgangs- en slotregels.....	87
Artikel 31 Overgangsrecht	87
Artikel 32 Slotregel.....	87

Bijlagen bij de regels

Vervolgfuncties
Rode contour
Staat van horeca-activiteiten
Staat van bedrijfsactiviteiten
Nota parkeernormen

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "t Goy en omgeving " met identificatienummer NL.IMRO.0321.0220TGOYENOMG-OWBP van de gemeente Houten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels (en bijlagen) als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0321.0220TGOYENOMG-OWBP met bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; daaronder niet begrepen een paardenfokkerij;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) zonder gebruik te maken van daglicht;
- h. paardenfokkerij: het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en pony's ten behoeve van de fokkerij;

1.7 agrarische deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van land- en tuinbouw;

1.8 agrarisch medegebruik

activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, op gronden die niet primair bedoeld zijn voor agrarische doeleinden;

1.9 agrarische nevenactiviteit

een agrarische activiteit die mag worden uitgeoefend, mits de activiteit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming;

1.10 archeologische begeleiding

proces waarbij de uitvoering van niet-archeologische werkzaamheden door een archeoloog wordt begeleid en waarbij in het Programma van Eisen (PvE) de onderzoeksvra(a)g(en) en de te behalen onderzoeksdoelstellingen worden verwoord;

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.12 archeologische verwachting

het vermoeden over het voorkomen van (de aard, omvang en kwaliteit van) archeologische waarden in het onderzoeksgebied;

1.13 archeologische waarde

oudheidkundige waarde, vooral in de vorm van archeologische relict(en) in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid;

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (danwel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd;

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.18 bedrijfswoning

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

1.19 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.20 beroep en bedrijf aan huis

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

- horecabedrijf,
- prostitutiebedrijf, en
- detailhandelvestiging, m.u.v. een webwinkel en/of verkoop van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;

1.21 beschermd monument

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

1.22 bestaand

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

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 BEVI-inrichting

inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27-05-04);

1.26 bezorgdienst

horeca-activiteit die gericht is op het bedrijfsmatig bereiden van dranken en/of etenswaren, niet voor gebruik ter plaatse, die door middel van een persoon bij de eindgebruiker worden bezorgd;

1.27 bijbehorend bouwwerk

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

1.28 bodemingreep/bodemverstoring

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van (archeologische) waarden of verwachtingen in de bodem;

1.29 bouwen

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

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwwerk

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

1.36 carport

een dakconstructie, vrijstaand, zonder eigen wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen;

1.37 commerciële zaalverhuur

zaalverhuur aan derden, waarbij het onderwerp c.q. het karakter van de bijeenkomst geen raakvlak heeft met het feitelijk hoofdgebruik;

1.38 cultuurhistorische waarde

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.39 dagrecreatie

recreatieve activiteit die plaats vindt tussen zonsopgang en zonsondergang;

1.40 deskundige op het terrein van de archeologie

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie;

1.41 deskundige op het terrein van de cultuurhistorie

de monumentencommissie of een andere persoon of instelling die door het college van burgemeester en wethouders is aangewezen en deskundig is op het gebied van cultuurhistorie;

1.42 detailhandel

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

1.43 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van milieuvergunningsplichtige bedrijven en instellingen en een seksinrichting;

1.44 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.45 ensemble

ensemble (het geheel) van bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving met daar aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken;

1.46 erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.47 evenement

een verplaatsbare georganiseerde verrichting van vermaak, gebeurtenis, (openlucht)manifestatie of (thema)dag op het gebied van kunst, cultuur, muziek, sport, religie, wetenschap en/of huishouden.

Evenementen zijn te onderscheiden in 3 categorieën:

- a. categorie A: evenementen met laag risico, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en een geringe capaciteit van hulpdiensten is vereist;
- b. categorie B: evenementen met een verhoogd risico, waarbij sprake is van een verhoogde impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist;
- c. categorie C: risicovolle evenementen, waarbij sprake is van een grote impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

Een evenement kan meerdaags zijn, waarbij de tijd ten behoeve van de op- en afbouw wordt meegerekend.

1.48 extensief recreatief medegebruik

vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.49 extensieve dagrecreatie

een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van voorzieningen om de (culturele en historische) landschappelijke omgeving te beleven of daarvan te genieten;

1.50 gebouw

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

1.51 gemeentelijk monument

een overeenkomstig de verordening van 31 augustus 2010 (Monumentenverordening) van de gemeente Houten als beschermd gemeentelijk monument aangewezen:

1. zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
2. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak bedoeld onder 1;

1.52 geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.53 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.54 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.55 groencentrum

Groencentrum:

- Bedrijf waar hoofdzakelijk groene producten en groen gerelateerde producten worden verkocht ondergeschikt aan een bestaande kwekerij, waarbij:
- Maximaal 3.808 m² van de bebouwing mag worden gebruikt als verkoopoppervlakte ten behoeve van het groencentrum;
- Minimaal 70% van de 3.808 m² verkoopoppervlak dient voor de verkoop van levende groenproducten (planten) gebruikt te worden. Het restant (maximaal 30%) mag gebruikt worden voor overige groengerelateerde producten;
- Minimaal 75% van de onder 1 genoemde 70% van het totale verkoopoppervlak dient gebruikt te worden voor zelf gekweekte/geteelde planten. Het restant (maximaal 25%) mag gebruikt worden voor de verkoop van planten die door derden zijn gekweekt.

1.56 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten;

1.57 hoofdgebouw

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

1.58 horeca

bedrijfsactiviteiten zoals aangegeven in de Staat van Horeca-activiteiten, welke als bijlage deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan, nader onderverdeeld in categorieën;

1.59 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.60 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, technische, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie;

1.61 kantooractiviteiten

de uitoefening van activiteiten ten behoeve van een kantoor;

1.62 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder 65 graden;

1.63 kinderopvang

Het opvangen van kinderen op locatie, al dan niet tegen betaling, waarbij de volgende indeling wordt aangehouden:

- kleinschalig: maximaal 6 kinderen;
- middelgroot: 7 tot 30 kinderen;
- grootschalig: meer dan 30 kinderen;

1.64 kleinschalig kamperen

een standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, met dien verstande dat de standplaats uitsluitend in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mag worden gebruikt;

1.65 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

hierin staan de minimale vereisten waaraan een organisatie moet voldoen bij het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de archeologische monumentenzorg, zowel onderzoekstechnisch als wat betreft het personeel;

1.66 landelijke functies

functies bij een agrarisch bedrijf die zijn gericht op behoud en ontwikkeling van extensieve recreatie, natuur, landschap, water en cultuurhistorie;

1.67 loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen;

1.68 maaiveld

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

1.69 maatschappelijke activiteiten

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.70 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met uitzondering van kinderdagverblijven;

1.71 monumentencommissie

de op basis van art.15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de verordening en het monumentenbeleid;

1.72 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan die andere functie;

1.73 ondersteunende horeca

alle vormen van inrichtingen van niet-zelfstandige horeca, zoals bedoeld in categorie 4 van de Staat van Horeca-activiteiten welke als bijlage deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.74 onzelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, waarbij het huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.75 opgraven/opgraving

het opgraven van een vindplaats door een partij, die beschikt over een opgravingvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988, met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen (PvE) verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen;

1.76 opslag

het in bewaring houden van goederen;

1.77 overig bouwwerk

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

1.78 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

1.79 pand

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

1.80 peil

a. niveau van het maaiveld;

of

b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling;

1.81 perifere detailhandel

detailhandelsvestiging, die vanwege zijn omvang en/of branchering niet in een woon- of centrumgebied thuishoort en waaronder in ieder geval wordt begrepen detailhandel in volumineuze goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten en caravans, tuinrichtingsartikelen, (grove) bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.82 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.83 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorend agrarisch bedrijf; e.e.a. zoals bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo.

1.84 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;

1.85 programma van eisen

het Programma van Eisen (PvE) is een door een bevoegde overheid opgesteld of bekrachtigd document dat de probleem- en doelstelling van de te verrichten werkzaamheden geeft en de daaruit af te leiden eisen formuleert met betrekking tot het uit te voeren werk;

1.86 prostitutie

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

1.87 prostitutiebedrijf

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

1.88 rijksmonument

een ingevolge de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermd monument;

1.89 rode contour

een op een kaart, behorende bij de regels (bijlage 2), opgenomen contour welke de begrenzing van het stedelijk gebied met het buitengebied weergeeft;

1.90 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.91 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten welke als bijlage deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.92 teeltondersteunende voorzieningen

een voorziening of constructie met als doel het gewas te forceren tot meer groei, de oogst te spreiden en meer opbrengsten te genereren. Het daarbij om zowel het vervroegen als verlagen ten opzichte van normale teelt en/of beschermen tege weersinvloeden, ziekten en plagen om een kwalitatief beter product te verkrijgen, daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de duur van de voorziening (permanent en tijdelijk) en de hoogte van de voorziening (laag en hoog), zoals weergegeven in het onderstaande schema.

tijdelijk of permanent	laag of hoog	voorbeeld
tijdelijke (maximaal 6 maanden per jaar in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober)	laag < 1,2 meter	afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen
	hoog > 1,2 meter	hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen
permanent (minimaal 6 maanden per jaar)	laag < 1,2 meter	containervelden
	hoog > 1,2 meter	bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen, hoge tunnel- of boogkassen
overig		stellages met en voor regenkappen bij grondgebonden teelt van zacht fruit, boomteelthekken, vraatnetten, palen en masten voor gewasbescherming

1.93 verblijfsrecreatie

recreatieve activiteiten waarbij overnachting(en) plaatsvinden.

1.94 verkoopvloeroppervlakte

de oppervlakte van alle toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.95 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van ten minste één volledige arbeidskracht of een bedrijf met een aannemelijk perspectief op volwaardigheid;

1.96 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.97 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel;

1.98 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.99 voorzieningen van algemeen nut

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

1.100 webwinkel

een detailhandelvestiging waar goederen via het internet of via de telefoon worden besteld en betaald;

1.101 wettelijk beschermd archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument en als zodanig is ingeschreven bij het Kadaster;

1.102 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip, of -ark;

1.103 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.104 zacht fruit

bessen, bramen, frambozen, blauwe- of bosbessen, aardbeien en daarmee gelijk te stellen fruit;

1.105 zendmast

een bouwwerk ten behoeve van draadloze (mobiele) (tele-) communicatie, hoofdzakelijk bestaande uit een apparatuurkast, een mast en één of meerdere antennes;

1.106 zelfstandig wonen

het bewonen van een zelfstandige woonruimte;

1.107 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.1.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Wijzigingsbevoegdheid

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van volwaardig grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid 1.6 onder a en b;
- b. fruitteelt behorende bij een fruitteeltbedrijf zoals bedoeld onder c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': tevens het uitoefenen van fruitteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1.6 onder f, alsmede voor:
 1. de huisvesting van piekwerkers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf;
 2. de huisvesting van vaste werknemers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groencentrum': tevens voor een groencentrum;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid 1.6 onder d;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens het uitoefenen van een intensieve veehouderij zoals genoemd in lid 1.6 onder c;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij': tevens het uitoefenen van een paardenfokkerij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondopslag': tevens voor opslag van grond en civieltechnische kunstwerken met een maximale hoogte van 3 m;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch - plattelandswoning': de bestaande plattelandswoning;
- k. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;

met daaraan ondergeschikt;

- l. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- m. mestverwerking ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- n. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 300 m² aan bebouwing en 4.000 m² aan gronden worden gebruikt, tenzij in tabel 3.1 is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
- o. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis, uitsluitend in de bedrijfswoning;
- p. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos,

teeltondersteunende voorzieningen, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m² aan bestaande bebouwing in gebruik	max. m² aan gronden in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	100
in pandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)	300	-
veearts/hoefsmederij/KI-station	100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	100	100
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	300	-
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	100	alle bij het bedrijf behorende gronden
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte	100	500
kano-, boot of fietsenverhuur	100	100
horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot de categorieën 1 en 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'	100	500
kleinschalige kinderopvang	100	100

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a zijn kassen tevens buiten het bouwvlak toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. in afwijking van het gestelde onder a is buiten het bouwvlak de bestaande werktuigberging toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werktuigberging';
- d. het gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 ha bedragen, ook indien sprake is van een gecombineerd bedrijf met meerdere productietakken;
- e. in afwijking van het gestelde onder c, geldt ten behoeve van het oppervlak aan gebouwen voor fruitteelt, niet zijnde koelruimten, de volgende regeling:
 1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 450 m² bedragen;
 2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 900 m² bedragen;
 3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 1.800 m² bedragen;
 4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 2.700 m² bedragen;
 5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 3.600 m² bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder c, geldt ten behoeve van het oppervlak aan koelruimten ten behoeve van de fruitteelt, de volgende regeling:
 1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 175 m² bedragen;
 2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 350 m² bedragen;
 3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 700 m² bedragen;
 4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.050 m² bedragen;
 5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.400 m² bedragen;
- g. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- h. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag ten hoogste 20 m bedragen;
- i. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- j. de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- k. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- l. voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoudsmaat (exclusief bijbehorende bouwwerken) van 660 m³ met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 8,5 m;
- m. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
kassen en hoge boogkassen	300 m ² (*)		6 m
kassen en hoge boogkassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'			8 m en 6 m
koel- en opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'	zie sub d, e en f	8 m	12 m

*) ter plaatse van de aanduiding kas is het bestaande oppervlak aan kassen toegestaan

3.2.2 Erfbebouwing

3.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;
- e. buiten het bouwvlak is 1 schuilstal per bedrijf mogelijk met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de naastgelegen woning onder voorwaarden dat:
 1. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,2 meter;
 2. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 meter;
 3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dat op de verbeelding aangeduid.
- g. in afwijking van het bepaalde onder a is buiten het bouwvlak maximaal één gebouw per fruitteeltbedrijf mogelijk ten dienste van het plaatsen van installaties voor de levensduur en veiligheid, zoals een aggregaat, een druppelaar, etc. met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

3.2.2.2 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van silo's bedraagt maximaal 12 m;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- e. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:
 1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
 2. een paardenbak is toegestaan buiten het bouwvlak alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
 3. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
 4. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
 6. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
 7. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- f. ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:
 1. permanente lage en hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het maximale oppervlak 1.000 m² bedraagt met een maximale bouwhoogte van 8 m voor kassen, een maximale bouwhoogte van 6 m voor hoge boog- en tunnelkassen en een maximale bouwhoogte van 3 m voor overige permanente teeltondersteunende voorzieningen;
 2. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een bouwhoogte van 10 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van het bebouwingsoppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub d](#) teneinde het maximum bebouwingsoppervlak te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het maximum bebouwingsoppervlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,44 ha;
- b. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de productietak grondgebonden veehouderij;
- c. vergroting van het bebouwingsoppervlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de vergroting vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de vergroting van het bebouwingsoppervlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.4.2 Ten behoeve van een groter oppervlak bebouwing voor fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub e](#) en [artikel 3 lid 2.1 sub f](#), teneinde een groter oppervlak aan bebouwing voor de fruitteelt toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien het groter oppervlak voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
- d. het oppervlak mag vergroot worden tot het ten hoogste het toegestane oppervlak in 2 hogere categorieën, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 2.1 sub f](#);
- e. de afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.4.3 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.2.2 sub f](#), teneinde de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking mag alleen worden verleend voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen en voor overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals genoemd in artikel 1.95;
- b. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de bouw voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
- e. de teeltondersteunende voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).
- f. voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 m;
- g. voor overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

3.4.4 Ten behoeve van een schuilstal buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub a](#), teneinde de bouw van een schuilstal buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilstal dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van dierwelzijn;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- d. per agrarisch bedrijf is ten hoogste 1 schuilstal toegestaan;
- e. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten minste 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen;
- f. de schuilstal dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 50 m ten opzichte van woningen en bijbehorende tuinen en erven, alsook andere spuitgevoelige functies mag niet gespoten worden met gewasbeschermingsmiddelen en biociden, tenzij het een spuitgevoelige functie betreft die hoort bij de inrichting ten behoeve waarvan het spuiten plaats vindt;
- b. mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- c. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen, is buiten het bouwvlak niet toegestaan;
- d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
- e. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' anders is aangegeven;
- f. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
 1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
 2. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 - i. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - ii. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
 - iii. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 - iv. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen binnen het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
 - v. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- g. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
- h. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- i. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- j. ten behoeve van de huisvesting van werknemers en piekwerkers geldt het volgende:
 1. het huisvesten van piekwerkers is toegestaan onder voorwaarden dat:
 - i. maximaal 35 piekwerkers gehuisvest worden in uitsluitend kampeermiddelen en/of woonunits met een maximum aantal van 12;
 - ii. huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 12 weken;
 2. het huisvesten van vaste werknemer is toegestaan onder voorwaarde dat:
 - i. maximaal 15 vaste werknemers worden gehuisvest in een bestaand bedrijfsgebouw;
 - ii. huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;
- k. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutiebedrijven;
 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 3. wonen, behoudens bedrijfswoningen, plattelandswoningen en de huisvesting van seizoenarbeiders;
 4. commerciële zaalverhuur;
 5. zelfstandige horeca, anders dan genoemd in tabel 3.2.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en biociden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 5 sub a](#) voor het toestaan van het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en biociden op een kortere afstand dan 50 meter, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

3.6.2 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 1 sub n](#), teneinde de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag niet meer dan 300 m² aan gebouwen en 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen, tenzij in de tabel is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
- e. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober met een maximum van 25;
 2. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
 3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 4. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
 5. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- f. nevenfuncties waarbij kinderen langdurig ter plaatse verblijven, behoudens kleinschalige kinderopvang, zijn niet toegestaan;
- g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- h. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- i. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is niet toegestaan;
- j. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- k. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m².

Tabel 3.2 Toegestane nevenfuncties via afwijking

nevenfunctie	max. m ² aan bebouwing	max. m ² aan gronden
veehandelsbedrijf, foeragehandel	300	500
agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	300	500
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	300	500
overige bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	100	100
dierenpension	200	500
semi bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij	300	2000
agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	200	alle bij het bedrijf behorende gronden
bed & breakfast / gastenverblijf	100	100
recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij	100	100
kleinschalig kamperen tot maximaal 25 kampeermiddelen	200	2500 binnen het bouwvlak
middelgrote kinderopvang	200	200

3.6.3 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 3.1 en 3.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 3 lid 6.2](#)

3.6.4 Ten behoeve van groter oppervlak voor nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m² aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 3.1 en 3.2 en het bepaalde in [artikel 3 lid 6.2 sub d](#), teneinde een groter aantal m² toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden in een gebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 3.1 en 3.2;
- b. afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het gebouw gebruikt kan worden;
- c. na verlening van afwijking mag het gehele gebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
- d. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken;
- e. de uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel;
- f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.5 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 5 sub e](#) ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak, die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming Wonen, te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
- d. de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
- e. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de omvang van de paardenbak bedraagt ten hoogste 20 bij 40 m;
- h. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- i. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
- j. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden.

3.6.6 Ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning wordt bewoond door personen die geen functionele binding hebben met het agrarische bedrijf waartoe de woning behoorde;
- b. het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde, wordt voortgezet;
- c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.6.7 Ten behoeve van een uitbreiding van de veestapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken en een toename van ammoniakemissie als gevolg van wijziging van aanwezige dieraantallen, diersoorten en/of stalsystemen toe staan indien:

- a. dit niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000, of;
- b. toename van stikstofdepositie op Natura 2000 niet leidt tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde van de habitats ter plaatse, of;
- c. toename van stikstofdepositie op Natura 2000 wordt gesaldeerd door een in ieder geval gelijkwaardige afname van depositie uit andere bronnen.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming [Agrarisch](#) voor zover gelegen buiten een bouwvlak zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen+
- c. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés.

3.7.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in [artikel 3 lid 7.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige hydrologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de waterhuishoudkundige functie van de gronden;
- c. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint van de betreffende waterbeheerder;
- d. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige landschappelijke waarden;
- e. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van landschap;
- f. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- g. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Aanpassen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het agrarische bouwvlak wijzigingen, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak dient per saldo gelijk te blijven;
- b. van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden, indien de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en indien het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een meer efficiënte inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak dan wel door transformatie van bestaande gebouwen;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige dient aangetoond te worden dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
- e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- f. door het wijzigen van het bouwvlak mag geen gebouw buiten het bouwvlak komen te liggen;
- g. de vormaanpassing dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.8.2 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 2 ha, met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden ten behoeve van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- b. van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden, indien de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en indien het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een meer efficiënte inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak dan wel door transformatie van bestaande gebouwen;
- c. met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige dient aangetoond te worden dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. het gezamenlijk oppervlak aan gebouwen (inclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen) binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1,44 ha bedragen, ook indien sprake is van een gecombineerd bedrijf met meerdere productietakken;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. het bouwvlak dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing zoals uitgewerkt in een beplantingsplan, hetgeen goedgekeurd dient te zijn door een landschapscoördinator of een andere deskundige op het gebied van landschap, flora en fauna;
- h. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
- i. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
- j. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.

3.8.3 Vervolfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming Agrarisch te wijzigen in een op de in tabel 3.3 genoemde vervolfuncties afgestemde bestemming, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de vervolfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. indien de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolfunctie, mag ten hoogste 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak worden teruggebouwd tot een maximum van 300 m² in totaal;
- e. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- f. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. stapeling van vervolfuncties is niet toegestaan;
- j. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nevenfunctie;
- k. het aantal woningen niet mag toenemen.

Tabel 3.3 Toegestane vervolfuncties

vervolfuncties
veehandelsbedrijven, foeragehandel
agrarische handels- en exportbedrijf
agrarisch loonbedrijf
in pandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
veearts/hoefsmederij/ KI-station
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
huisdierenpension/ hondenfokkerij
sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
horeca-activiteiten behorende tot de categorieën 1 en 4 van de Staat van Horeca-activiteiten
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte
dagrecreatieve functies met een directe link met het landelijk gebied (zoals een kinderboerderij, poldersport, excursiebedrijf, boerengolf, survivalactiviteiten)
dierenpension
kampeerboerderij
recreatief nachtverblijf

3.8.4 Algemene bevoegdheid tot wijziging ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vervolgfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 3 lid 8.3](#).

3.8.5 Wijziging naar Wonen en Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming [Wonen - Vrijstaand](#) en [Tuin – Voortuin](#), indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. minmaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- e. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak.

3.8.6 Ruimte voor ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming [Wonen - Vrijstaand](#) en [Tuin – Voortuin](#) en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. alle bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- c. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. indien 1.000 tot 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
- e. indien 2.500 tot 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd;
- f. indien meer dan 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er drie nieuwe woningen worden gebouwd;
- g. indien 5.000 m² aan kassen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
- h. voor de compensatiewoning gelden de regels in artikel 16;
- i. de compensatiewoning wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de compensatiewoning dient op het betreffende bouwvlak gebouwd te worden of elders indien dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

3.8.7 Wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van huisvesting voor vaste werknemers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting werknemers' op te nemen, met inachtneming van het volgende:

- a. de noodzaak van de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. er is sprake van werknemers die werkzaam zijn in de fruitteelt;
- d. de huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;
- e. de huisvesting mag uitsluitend betrekking hebben op werknemers die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze worden gehuisvest;
- f. er mogen maximaal 15 vaste werknemers per jaar worden gehuisvest;
- g. de huisvesting dient plaats te vinden in agrarische bedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn binnen een bouwvlak;
- h. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de huisvesting;
- i. het maximum aantal van 20 locaties voor de huisvesting van vaste werknemers binnen het gehele grondgebied van de gemeente Houten niet wordt overschreden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 welke zijn opgenomen in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten" met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het besluit Omgevingsrecht;
- b. alsmede voor:
 1. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
 2. een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf';
 3. een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
 4. de uitoefening van een benzinestation zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 5. een koel-/opslag- en sorteerbeidrijf voor fruit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel/opslag/fruitsorteerbeidrijf';
 6. een antiekwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - antiekwinkel';
 7. een koelopslagbedrijf voor fruit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koelhuis';
 8. ondergeschikte detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b uitsluitend voor een hoveniersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' met dien verstande dat indien er meerdere functieaanduidingen zijn opgenomen deze functies ook zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten';
- e. kleinschalige kinderopvang;
- f. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 1500 m² hiervoor gebruikt mag worden;
- g. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis, uitsluitend in de bedrijfswoning;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van 1 bedrijf worden gebouwd, dan wel ten behoeve van het aantal bedrijven zoals op de verbeelding nader is aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal bedrijven';
- c. het maximale gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt het bestaand bruto vloeroppervlak vermeerderd met ten hoogste 20%;
- d. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m dan wel meer indien opgenomen op de verbeelding;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel/opslag/fruitsorteerbedrijf' een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 m;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- g. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- h. de voorgevel moet worden gesitueerd op de voorgevelrooilijn;
- i. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen' mogen in het betreffende bouwvlak uitsluitend bedrijfswoningen en de daarbij behorende erfbouw worden opgericht;
- k. voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoudsmaat (exclusief bijbehorende bouwwerken) van 660 m³ met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 8,5 m;
- l. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:
 1. per bestemmingsvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
 2. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
 3. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
 4. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- m. parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in de [bijlagen bij de regels bijlage 5](#).

4.2.2 Erfbebouwing

4.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 2 m.

4.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- f. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutiebedrijven;
 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 3. wonen, behoudens bedrijfswoningen;
 4. commerciële zaalverhuur;
 5. zelfstandige horeca.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) en niet in de Lijst van bedrijven worden genoemd; indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) ;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) , niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- c. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het besluit Omgevingsrecht;

onder de volgende voorwaarden:

- d. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelasting componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Verwijderen specifieke aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanduiding als bedoeld in [artikel 4 lid 1 sub b](#) te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

4.6.2 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming [Bedrijf](#) te wijzigen in de bestemming [Wonen - Vrijstaand](#) en [Tuin – Voortuin](#), indien sprake is van een algehele beëindiging van het bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het bedrijf in zijn geheel is beëindigd;
- b. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende bedrijfsbebouwing.

4.6.3 Vergroten van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen ten einde het bestemmingsvlak met de bestemmingsbedrijf te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestemmingsvlak met maximaal 20% mag worden vergroot;
- b. de vergroting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Artikel 5 Gemengd - Landgoed

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. commerciële zaalverhuur in de bestaande bebouwing;
- d. detailhandel in en restauratie van antiekemeubels en goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. horeca-activiteiten voor zover deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'
- h. zelfstandig wonen, al dan niet in combinatie met beroep/bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen" op de verbeelding;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. verkeer en verblijf, in de vorm van voet- en fietspaden, kunstwerken en straatmeubilair;
- l. parkeren, waarbij het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het maximale gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen bedraagt het bestaand vloeroppervlak;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt de bestaande hoogte;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- f. de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 4;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van gemengd - duiventil' een duiventil toegestaan.

5.2.2 Erfbebouwing

5.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

5.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- f. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutiebedrijven;
 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 3. zelfstandige horeca.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. standplaatsen;
- e. beeldende kunst;
- f. verkeer en verblijf, in de vorm van voet- en fietspaden, kunstwerken en straatmeubilair;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. terreinafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. speelvoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 5 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 5 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. ondergrondse afvalsystemen zijn niet toegestaan buiten de rode contour van 't Goy;
- b. parkeren is niet toegestaan binnen de bestemming.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming [Groen](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés.

6.5.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in [artikel 6 lid 5.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de waterhuishoudkundige functie van de gronden;
- b. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint van de betreffende waterbeheerder;
- c. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige landschappelijke waarden;
- d. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van landschap;
- e. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- f. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

Artikel 7 Horeca - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca-activiteiten voor zover deze behoren tot categorie 1a, 1b en 1c van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten';

met de daarbij behorende:

- b. terrassen;
- c. kleinschalige kinderopvang;
- d. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2000 m² hiervoor gebruikt mag worden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeer en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het maximale gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen bedraagt het bestaand bruto vloeroppervlak vermeerderd met ten hoogste 20%;
- c. voor hoofdgebouwen geldt dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de maatvoeringaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' en 'maximale bouwhoogte' niet meer mag bedragen dan zoals met de maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- f. de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

7.2.2 Erfbebouwing

7.2.2.1 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding 'terras' is bebouwing niet toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheiding;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutiebedrijven;
- b. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- c. wonen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zelfstandig wonen, al dan niet in combinatie met beroep/bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" op de verbeelding;
- c. kleinschalig en middelgrote kinderopvang;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorziening;
- e. horeca-activiteiten voor zover deze behoren tot de categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende "Staat van Horeca-activiteiten";
- f. verkeer en verblijf, in de vorm van voet- en fietspaden, kunstwerken en straatmeubilair, en parkeren;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het maximale gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen bedraagt het bestaand bruto vloeroppervlak vermeerderd met ten hoogste 20%;
- c. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- f. de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

8.2.2 Erfbebouwing

8.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 2 m.

8.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutiebedrijven;
 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 3. wonen, behoudens bedrijfswoningen;
 4. zelfstandige horeca.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. (natuurlijke) waterkeringen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief en educatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. agrarisch medegebruik;
- f. wandel-, fiets- en ruiterspaden.

9.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 9 lid 2 sub a](#), ten behoeve het oprichten van bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwwerk dient noodzakelijk te zijn met het oog op natuurbeheer, dan wel ter ondersteuning van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- b. de te beschermen natuurlijke waarden en belangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden, gebouwen en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder zodanig verboden gebruik wordt in elk geval verstaan gebruik van de grond, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor de uitoefening van de bosbouw, als:

- a. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten met uitzondering van opslag van hout afkomstig van houtoogst ter plaatse;
- b. park dan wel volkstuin.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming [Natuur](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés.

9.5.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in [artikel 9 lid 5.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de waterhuishoudkundige functie van de gronden;
- b. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint van de betreffende waterbeheerder;
- c. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige landschappelijke waarden;
- d. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van landschap;
- e. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- f. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. een paardrijvereniging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardrijvereniging';
- c. kleinschalig en middelgrote kinderopvang;

met de daarbij behorende:

- d. horeca-activiteiten voor zover deze behoren tot categorie 4 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. verkeer en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het maximale gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen bedraagt het bestaand bruto vloeroppervlak vermeerderd met ten hoogste 20%;
- c. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- f. de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

10.2.2 Erfbebouwing

10.2.2.1 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- c. de bouwhoogte van masten bedraagt maximaal 20 m;
- d. de bouwhoogte van ballenvanghekken bedraagt maximaal 9 m;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 m;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutiebedrijven;
 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 3. wonen;
 4. zelfstandige horeca.

Artikel 11 Tuin – Voortuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen, erven en verhardingen;
- b. erkers, voordeurluifels en klike-ombouwen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- c. inritten ten behoeve van parkeren;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. erkers, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
 2. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming bedraagt;
 3. de erker buiten de hoek van 45 graden van de gevel van de naastgelegen woning blijft (de vrije uitzichthoek wordt uitgezet vanuit het snijpunt van voorgevel en erfgrans);
 4. de maximale diepte van de erker 1,2 m mag bedragen;
- b. voordeurluifels, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
 2. de oppervlakte maximaal 2 m² bedraagt;
- c. klike-ombouwen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte maximaal 2 m² respectievelijk 1,4 m bedraagt;
 2. per woning maximaal 1 klike-ombouw gerealiseerd mag worden.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

Artikel 12 Verkeer - Wegverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- c. het behoud van cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. groenvoorziening;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. standplaatsen;
- j. ondergrondse afvalsystemen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. ondergrondse afvalsystemen zijn niet toegestaan buiten de rode contour van 't Goy.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bermen, bermstroken en bermsloten;
- d. infiltratievoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. behoud van cultuurhistorische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 5 meter hoog.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 13 lid 2](#), mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval;
 2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen.

13.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage.

13.6.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

13.6.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in [artikel 13 lid 6.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige hydrologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de waterhuishoudkundige functie van de gronden; -het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint van de betreffende waterbeheerder;

Artikel 14 Wonen - Aaneengebouwd

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. hoofdgebouwen moeten in aaneengebouwde vorm worden gebouwd;
3. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
4. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 660 m³;
5. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,2 m;
6. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m.

14.2.2 Erfbebouwing

14.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

14.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 15 Wonen - Twee-aaneen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen en bedrijven aan huis;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. hoofdgebouwen moeten in aaneengebouwde vorm worden gebouwd;
3. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
4. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 660 m³;
5. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,2 m;
6. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m.

15.2.2 Erfbebouwing

15.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

15.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 16 Wonen - Vrijstaand

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteiten': voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - smederij': een smederij;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. paardenbakken uitsluitend indien op de verbeelding nader aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 2';
- f. nutsvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten in aaneengebouwde vorm worden gebouwd;
- c. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 660 m³;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,2 m;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m.

16.2.2 Erfbebouwing

16.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

16.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Groter oppervlak bijbehorende bouwwerken ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 16 lid 2.2](#), ten behoeve van het vergroten van het oppervlak van bijbehorende bouwwerken ten dienste van agrarische nevenactiviteiten, met inachtneming van het volgende:

- a. van de afwijking mag uitsluitend gebruik gemaakt worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing';
- b. het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag vergroot worden tot ten hoogste 150 m²;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in verband met dierwelzijn, waarvoor geen mogelijkheden aanwezig zijn in bestaande bebouwing.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

17.2 Bouwregels

Op of in de in [artikel 17 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

17.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding en/of verbinding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken exploitant.
- b. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voorrang krijgt.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 6. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 1. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
 2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 3. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.
- d. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 18 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en in de gronden voorkomende aardkundige waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag, behalve binnen de bouwvlakken, niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

18.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen, buiten de bouwvlakken, geen gebouwen worden gebouwd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 18 lid 2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de aardkundige waarden.
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een deskundige op aardkundig gebied.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, vergraven;
- b. aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;
- c. opplanten, omzetten van grasland en of bouwland naar boomteelt;
- d. aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

18.4.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in [artikel 18 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 18 lid 4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1 (Terrein van archeologische waarde)

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding als "Waarde - Archeologie 1" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden;
- b. Binnen de op de verbeelding aangeduide gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologisch monument' zijn de hierna opgenomen regels niet van toepassing;

19.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 1' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- c. de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstrook.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in [artikel 19 lid 1](#) is het verboden op of in de in [artikel 19 lid 2](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 100 m² of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 0,5 m onder peil;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder peil.

19.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 19 lid 3.1](#) zijn uitgezonderd:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

19.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 19 lid 3.1](#) kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2 (Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als "Waarde Archeologie 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 2' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- c. de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken.

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

20.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in [artikel 20 lid 2](#) is het verboden op of in de in [artikel 20 lid 1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 500 m² of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 0,5 m onder peil;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder peil.

20.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 20 lid 3.1](#) zijn uitgezonderd:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

20.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 20 lid 3.1](#) kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 3 (Gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- c. de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
 4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in [artikel 21 lid 2](#) is het verboden op of in de in [artikel 21 lid 1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5000 m² of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1,0 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 m onder peil;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 m onder peil.

21.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 21 lid 3.1](#) zijn uitgezonderd:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

21.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 21 lid 3.1](#) kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven; dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel;
- c. van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie Landgoed

22.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied, welke met name bestaan uit:
 1. cultuurhistorische waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen zoals koetshuizen;
 2. paden, lanen en groenstructuur;
 3. waterpartijen;
 4. bijzondere landschappelijke elementen.
- b. De bestemming is primair ten opzichte van de bestemming Gemengd - Landgoed.

22.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen in de overige voor deze gronden geldende bestemmingen is bepaald, zijn op deze gronden binnen deze dubbelbestemming de volgende regels van toepassing:

- a. de oppervlakte en inhoud alsmede de goot- en bouwhoogte van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot;
- b. bestaande kapvormen, kaphellingen, en kaprichtingen mogen niet worden veranderd;
- c. de inrichting van de gronden mag niet wezenlijk veranderen.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en/of kapvorm van bebouwing, de inrichting en gebruik van gronden, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

22.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, met dien verstande dat:
 1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het landgoed;
 2. dat de bedoelde bouwwerken dienen voor de instandhouding van het landgoed;
- b. met dien verstande dat:
 1. voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een terzake deskundige op het gebied van de cultuurhistorie;
 2. de regels van de betreffende andere bestemmingen van toepassing zijn.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Landgoed' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
- c. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- d. het slopen van het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of bouwwerken, anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor vergunning is verleend.

22.5.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. van zodanig geringe omvang en/of ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van te beschermen historische karakteristiek van de betreffende weg;
- b. behoren tot normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. reeds op basis van de Monumentenwet 1988 of andere wettelijke regelingen zijn beschermd;
- d. reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet;
- e. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in [artikel 22 lid 5.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied;
- b. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij de terzake deskundige commissie.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Landgoed" geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits:
 1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Landgoed" gelegen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
 2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Landgoed" gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
 3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen;
 4. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij de terzake deskundige commissie;
- b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk en/of de gronden waarop de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Landgoed" niet van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie Landgoed" toe te kennen.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 23 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van [artikel 23 lid 2 sub b](#), indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, waartoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbelregel

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

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en regels worden overschreden door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het gebouw geschiedt en de overschrijding ten hoogste 0,25 m bedraagt.

25.2 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

25.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

25.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 25 lid 2.1 sub c](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord en vooraf advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

25.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

25.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

25.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de

Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

25.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 25 lid 3.1](#) en [artikel 25 lid 3.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

25.4 Overige regels

25.4.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 meter betreft;

25.4.2 Wet/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Algemeen

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:
 1. het is verboden de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
 2. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 3. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 4. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.
 5. het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
 6. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan.
 7. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- b. Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren en voor het laden of lossen van goederen, moet volgens de parkeernormen zoals opgenomen in [bijlagen bij de regels bijlage 5](#) van deze regels in deze behoefte zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

26.2 Paardenbakken

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan het aanleggen/oprichten van een paardenbak op gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 1'. Het aanleggen/oprichten van een paardenbak op de

gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 2' is wel toegestaan dit met in acht name van het bepaalde in hoofdstuk 2 van de regels.

26.3 Gebruik overeenkomstig aangrenzende bestemming

Voor zover het ingevolge de regels mogelijk is om bouwwerken buiten en aangrenzend aan de betreffende bestemming te bouwen, is het op die gronden tevens toegestaan deze bouwwerken ten behoeve van die betreffende bestemming te gebruiken.

26.4 Beroep- en bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van beroepen- en bedrijven-aan-huis gelden de volgende regels:

- a. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m², met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
- b. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
- c. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
 1. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
 2. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m² aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. ieder beroep- of bedrijf-aan-huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. ieder beroep- of bedrijf- aan-huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
- g. er zijn maximaal twee beroepen- en/of bedrijven-aan-huis toegestaan per woning.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Aanduidingsregels EHS

27.1.1 EHS-Natuur

Ter plaatse van de aanduiding 'ehs- natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

27.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.1.2.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in [artikel 27 lid 1.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

27.1.2.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in [artikel 27 lid 1.2.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist was.

27.1.2.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

Werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 27 lid 1.2.2](#) zijn slechts toelaatbaar indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden. Hiertoe wordt advies ingewonnen door het bevoegd gezag bij een ter zake deskundige.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:

- a. ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, toestaan dat de hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes en dergelijke zijn alleen toegestaan:
 - i. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - i. op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de terzake deskundige commissie;
 - ii. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- b. afwijken van de bestemmingsplanregels, zodat zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan worden omgezet, mits:
 1. de omzetting geen onevenredige toename van de verkeersintensiteit tot gevolg heeft;
 2. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in [bijlagen bij de regels bijlage 5](#) ;
 3. minimaal 5 m² berging aanwezig is per onzelfstandige woonruimte;
 4. de woonruimte gelegen is binnen de rode contour van 't Goy;
- c. afwijken van de bestemmingsplanregels voor het realiseren van voorzieningen voor duurzame energie.

28.2 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

28.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een medische/sociale urgentie;
- b. er sprake is van een situatie welke eindig is;
- c. de behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige;
- d. voorzieningen die het bouwwerk geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijgebouw is beëindigd;
- e. een tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
- f. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. bewoning van het bijbehorende bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorende bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
- h. het bijbehorende bouwwerk is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 20 m;
- i. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 80 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet wordt overschreden;
- j. de bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorende bouwwerk;
- k. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
- l. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu;
- m. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden, gehandhaafd blijven.

28.4 Vergroten inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een (bedrijfs)woning, ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoudsmaat van een woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) mag worden vergroot tot maximaal 800 m³;
- b. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de onderbouwing voor de vergroting van de inhoudsmaat dient voorzien te worden van een beeldkwaliteitsparagraaf;
- d. de woning dient landschappelijk goed inpasbaar te zijn.

28.5 Mini windturbines

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen bouwregels, ten behoeve van de bouw van een mini windturbine, met inachtneming van het volgende:

- a. de plaatsing geschiedt binnen een bouwvlak;
- b. de rotordiameter bedraagt maximaal 5 meter, met een rotoroppervlak van ten hoogste 20 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 20 meter, waarbij de tiphoogte van de windturbine niet meer dan 10 meter mag zijn, gemeten vanaf de nokhoogte van het gebouw waaraan de mini windturbine elektriciteit levert;
- d. de mini windturbine landschappelijk goed inpasbaar is;
- e. er voldaan wordt aan de ter plaatse geldende milieunormen te aanzien van omwonenden en bedrijven;
- f. de mini windturbine moet gelegen zijn buiten de 'high impact zone' van een aardgastransportleiding.

28.6 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het toegestane gebruik van gebouwen en gronden zoals beschreven in hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemming 'Agrarisch', teneinde de in de onderstaande tabel genoemde nevenfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de genoemde nevenfuncties zijn niet toegestaan binnen de rode contour van 't Goy;
- b. in de tabel is benoemd hoeveel m² aan bestaande bebouwing en gronden in gebruik mag worden genomen voor de nevenfunctie;
- c. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag niet meer dan 300 m² aan gebouwen en 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- f. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
 3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 4. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
- g. nevenfuncties waarbij kinderen langdurig ter plaatse verblijven, behoudens kleinschalige kinderopvang, zijn niet toegestaan;
- h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- i. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- j. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
- k. buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan;
- l. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;

met dien verstande dat:

- m. het bevoegd gezag kan afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de onderstaande tabel teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de

omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabel toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in dit lid.

nevenfunctie	max. m ² aan bestaande bebouwing in gebruik	max. m ² aan gronden in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	100	100
bed & breakfast/gastenverblijf	100	100
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte	100	500
middelgrote kinderopvang	100	100
kleinschalig kamperen tot maximaal 15 kampeermiddelen	100	1.500
kano-, boot of fietsenverhuur	100	100
horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot de categorieën 1 en 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'	100	500

28.7 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van de aanleg van een paardenbak onder voorwaarde dat:

- a. paardenbakken uitsluitend zijn toegestaan binnen het gebied op de verbeelding nader aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 2';
- b. per bedrijf/woning maximaal één paardenbak is toegestaan;
- c. de afstand van de paardenbak tot een woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de afstand van de paardenbak tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- e. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- f. de bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,7 meter bedraagt;
- g. verlichting bij de paardenbak niet is toegestaan;
- h. voorzien wordt in een streekeigen, landschappelijke inpassing.

28.8 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen bouwregels teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
- c. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
 - a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
 - d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Artikel 30 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 't Goy en omgeving .

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Houten