

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	29
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuurwaarden en landschapswaarden	45
Artikel 6 Bedrijf	60
Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening	68
Artikel 8 Bos	69
Artikel 9 Groen - Landschapselement	72
Artikel 10 Maatschappelijk	75
Artikel 11 Natuur	78
Artikel 12 Recreatie - Dagrecreatie	81
Artikel 13 Recreatie - Recreatiewoning	82
Artikel 14 Sport	83
Artikel 15 Verkeer	87
Artikel 16 Verkeer - Railverkeer	88
Artikel 17 Water	89
Artikel 18 Wonen	90
Artikel 19 Leiding - Gas	94
Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding	96
Artikel 21 Leiding - Riool	97
Artikel 22 Waarde - Archeologie 1	99
Artikel 23 Waarde - Archeologie 2	101
Artikel 24 Waarde - Archeologie 3	103
Artikel 25 Waarde - Archeologie 4	105
Artikel 26 Waarde - Buitenplaats	106
Artikel 27 Waterstaat - Uiterwaardgebied	107
Artikel 28 Waterstaat - Waterberging	109
Artikel 29 Waterstaat - Waterkering	111
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>113</b>
Artikel 30 Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 31 Algemene bouwregels	113
Artikel 32 Algemene gebruiksregels	113
Artikel 33 Algemene aanduidingsregels	114
Artikel 34 Algemene afwijkingsregels	116
Artikel 35 Algemene wijzigingsregels	118
Artikel 36 Overige regels	119
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>120</b>
Artikel 37 Overgangsrecht	120
Artikel 38 Slotregel	121



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPbgneerijnen-1302 van de gemeente Neerijnen.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

**aanbouw:**

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil- ,dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

**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.

**aan-huis-verbonden beroep:**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

**aan-huis-verbonden bedrijf:**

een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel, dat in een woonruimte wordt uitgeoefend.

**afhankelijke woonruimte:**

een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, of het fokken en houden van dieren.

**grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de

directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt-, en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en rundveebedrijven worden hieronder ook begrepen.

**niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond. Niet-grondgebonden bedrijven zijn intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en grondgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen en sommige viskwekerijen en wormenkwekerijen.

**grondgebonden veehouderij:**

een (grondgebonden) agrarisch bedrijf waarvan de procedure geheel of in overwegende mate gericht is op het fokken en / of het houden van vee.

**ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen.

**arbeidsmigrant:**

arbeiders / arbeidskrachten die niet afkomstig zijn uit Nederland.

**archeologisch deskundige:**

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

**archeologisch monument:**

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

**archeologisch onderzoek:**

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

**archeologische verwachting:**

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

**archeologische waarde:**

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

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**bed & breakfast:**

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**bedrijf / niet agrarisch 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, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend, niet zijnde kassen.

**bedrijfswoning:**

een woonruimte 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.

**bestaand:**

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**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.

**bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

**bouwen:**

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

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder en een zolder voor zover die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn geworden.

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**dagrecreatie:**

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van:

- a extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën;
- b intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals dierentuinen of attractieparken.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

**erfbeplanting:**

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

**evenement:**

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke.

**extensief recreatief medegebruik:**

recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen, die plaats vinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**gebouw:**

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

**glastuinbouwbedrijf:**

een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen, ruimtelijk gezien geheel of nagenoeg geheel met behulp van een constructie van glas, kunststof of een andere materiaalsoort voor een overkapte teelt of veredeling van gewassen (zoals kassen, boog-, tunnel- en rolkassen en wandelkappen) van minimaal 1.500 m<sup>2</sup>.

**grondgebonden veehouderij:**

een veehouderijbedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengende vermogen van de onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden veehouderijbedrijven zijn in ieder geval rundveehouderijen en melkveehouderijbedrijven.

**hervestiging:**

situatie waarbij sprake is van verplaatsing van een bestaand, in de provincie Gelderland / regio Rivierenland / gemeente Neerijnen gevestigd agrarisch bedrijf.

**hoofdgebouw:**

een of meerdere 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 de bestemming het belangrijkste is.

**horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

**hulpgebouw (agrarisch):**

een solitaire schuur / stal in het agrarisch gebied die dient voor de stalling van pony's, paarden schapen en / of geiten alsmede gebouwtjes / containers ten behoeve van beregeningsinstallaties.

**inrichting:**

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

**intensieve kwekerij:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf (bijvoorbeeld champignonkwekerij, wormenkwekerij, viskwekerij).

**intensieve veehouderij:**

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

**kas:**

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m.

**kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**kleinschalige mestverwerking:**

het verwerken van mest van bedrijven uit de directe omgeving tot een maximum van 36.000 ton per jaar.

**landschappelijke waarde:**

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

**logiesgebouw:**

een gebouw met zelfstandige slaapruiden met ten minste een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair en keuken.

**maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.



**nieuwvestiging:**

de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf anders dan bedrijfsverplaatsing of vestiging van een buiten de provincie Gelderland / regio Rivierenland / gemeente Neerijnen gevestigd agrarisch bedrijf.

**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.

**perceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**plattelandwoning:**

een (voormalige bedrijfs-)woning gelegen binnen een agrarisch bouwvlak zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en het agrarisch bedrijf.

**recreatiewoning:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie / weekendrecreatie ten dienste van gebruikers die hun hoofdverblijf / eerste woning elders hebben.

**seizoenarbeiders:**

werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn.

**seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

**teeltondersteunende kas:**

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient voor de productie van gewassen onder geconstitueerde klimaatomstandigheden.

**ter zake deskundige:**

de zaak of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

**veldschuur:**

een solitaire schuur / stal in het agrarisch gebied die dient als opslag / stalling ten behoeve van het agrarisch bedrijf en / of agrarische activiteiten en als zodanig is aangeduid.

**vereveningseffect:**

toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000 - gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen, bij of krachtens de Natuurbeschermingswet opgestelde regels.

**voorgevellijn:**

denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg gelegen, die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens.

**woongebouw:**

een gebouw waarin meerdere wooneenheden gevestigd zijn.

**woonruimte:**

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

## Artikel 2      **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**goothoogte van een bouwwerk:**

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

**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.

**oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**peil:**

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  - 1 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
  - 2 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
  - 3 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
  - 4 'specifieke vorm van agrarisch - griendhandel' tevens een griendhandel is toegestaan;
  - 5 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;
  - 6 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard' tevens een boomgaard is toegestaan;waarbij ter plaatse van de aanduiding 'open landschap' boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan;
- b één bedrijfswoning, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c een loonbedrijf te plaatse van de aanduiding 'loonbedrijf';
- d mestopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag';
- e een dierenasiel ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- f een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- g de instandhouding van de openheid van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap';
- h aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- i kleinschalig kamperen;
- j de huisvesting van seizoensarbeiders;
- k bed and breakfast;
- l dagrecreatie;
- m tuinen, erven en verhardingen;
- n parkeervoorzieningen;
- o groenvoorzieningen;
- p nutsvoorzieningen;
- q water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- s de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- t evenementen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b De afstand van gebouwen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- c De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- d De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 2 m.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' voor maximaal 10% van het bouwvlak mogen worden bebouwd tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>.
- e In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij' uitbreiding / wijziging van de bebouwing uitsluitend is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 uitbreiding / wijziging ten behoeve van het houden van vee mag niet meer bedragen dan 120% van de bestaande oppervlakte.
- f De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.
- h In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpgebouw' hulpgebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- i In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' veldschuren toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

### 3.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- d De afstand tot woningen/ bedrijfswoningen op naastgelegen percelen mag niet minder bedragen dan 30 m.

### 3.2.4 Teeltondersteunende kassen

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende bepalingen:

- a Teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kassen'.
- b De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

### 3.2.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevellijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### 3.2.6 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij anders staat aangegeven.

- f In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
- 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

### **3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e De bouwhoogte van torensilo's en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- g De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- h De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a Kuilvoerplaten en mestzakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.
- b De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilo' is een mestsilo toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van hagelnetten niet meer mag bedragen dan 6 m;
  - 2 de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 m.
- e Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan, mits:
  - 1 de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 2 de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

### **3.2.9 Paardenbakken**

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.



- c In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>.
- d Lichtmasten zijn niet toegestaan.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;
  - 2 de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - 4 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m
  - 5 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 6 er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- b het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen van veldschuren buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het aantal veldschuren mag niet meer bedragen dan één per hectare;
  - 2 de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>;
  - 4 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m
  - 5 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - 6 er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- c het bepaalde in 3.2.2 onder d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen op gronden binnen de aanduiding 'glastuinbouw' tot maximaal 20% van het bouwvlak tot een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>, onder de volgende voorwaarde:
  - 1 de wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d het bepaalde in 3.2.2 onder e voor een uitbreiding / wijziging van meer dan 120% van de bestaande oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 uitbreiding / wijziging mag alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak;
  - 2 de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf neemt niet toe, tenzij sprake is van:
    - een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    - bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    - bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
    - een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- e het bepaalde in 3.2.2 onder f voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
  - 1 De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.

- f het bepaalde in 3.2.3 onder b en c voor een goothoogte tot maximaal 7 m en een bouwhoogte tot maximaal 8 m onder de volgende voorwaarde:
  - 1 De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g het bepaalde in 3.2.4 voor de bouw van teeltondersteunende kassen tot een maximale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>.
- h het bepaalde in 3.2.4 voor de bouw van teeltondersteunende kassen ten behoeve van boomteelt tot een maximale oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>.
- i het bepaalde in 3.2.7 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilos, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.
- j het bepaalde in 3.2.8 ten behoeve van de bouw van poeren en poorten buiten het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het aantal poeren en poorten per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 1;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- k het bepaalde in 3.2.8 onder a ten behoeve van kuilvoerplaten en mestzakken buiten het bouwvlak tot maximaal 500 m<sup>2</sup>, mits:
  - 1 de mestzakken en kuilvoerplaten worden aangelegd aansluitend aan het bouwvlak;
  - 2 aangetoond is dat het aanleggen van kuilvoerplaten en mestzakken niet mogelijk is binnen het bouwvlak;
  - 3 de afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- l het bepaalde in 3.2.9 ten behoeve van de bouw van paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak dan wel aan de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 40 m;
  - 2 de afstand van de paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 40 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
  - 4 lichtmasten zijn niet toegestaan.
  - 5 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.
- b het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- c het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;

- d het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- f mestverweking.

### **3.4.2 Plattelandswoning**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is wonen toegestaan in de vorm van een plattelandswoning.

### **3.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevensgeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van het adres Zandweg 7 te Waardenburg een lasbedrijf van maximaal 70 m<sup>2</sup> toegestaan.
- c In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van het adres Heideweg 6 te Waardenburg een elektrotechnisch bedrijf van maximaal 145 m<sup>2</sup> toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- f Detailhandel is niet toegestaan.
- g De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### **3.4.4 Kleinschalig kamperen**

- a Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is toegestaan.
- b In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie' niet meer standplaatsen toegestaan dan bestaand.

### **3.4.5 Bed and Breakfast**

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- d De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e Parkeren geschiedt op eigen terrein.

### 3.4.6 Huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

De vestiging van seizoenarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijfgehuysvest worden.
- c De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.
- d In afwijking van het bepaalde onder b en c mag het aantal seizoenarbeiders en de oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers' niet meer bedragen dan bestaand.
- e De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij minimaal 2 aaneengesloten maanden de huisvesting moet zijn onderbroken.
- f Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

### 3.4.7 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de EHS op gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Uiterwaardegebied'.
- b Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd. Voor maneges zijn per jaar maximaal 2 evenementen toegestaan.
- c Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
- e Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- f De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Afwijken nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.1](#) en [3.4](#) ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>, met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m<sup>2</sup>.
- b Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- c De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- d Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.

- e De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- f De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- g De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
  - 1 Kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  - 2 Kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.
  - 3 Vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m<sup>2</sup>.
  - 4 Trekkershutten tot maximaal 60 m<sup>2</sup>.
  - 5 Productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  - 6 Dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 7 Zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en 375 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 8 Statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 9 Semi agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 10 Niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
- h Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.

### **3.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.4.4](#) ten behoeve extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup> is toegestaan, mits sprake is van een landschappelijke inpassing.

### **3.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [3.4.6](#), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
- c Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.

- d De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.
- e De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- f Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

#### **3.5.4 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.4.6 voor het huisvesten van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.
- b De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoenarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c De woonunits en / of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- d Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- e De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.
- f De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- g Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

#### **3.5.5 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

### **3.5.6 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
- b Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

### **3.5.7 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

- a De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;
- c het digestaat van de mesetverking een organische messtof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
- d De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

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

### **3.6.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap' tevens de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen en planten van bomen of hoogopgaande beplantingen.

### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### **3.6.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en de natuurwaarden van de gronden.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheden**

#### **3.7.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

#### **3.7.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:
  - 1 een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
  - 2 bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
  - 3 bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
  - 4 een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- a Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- b Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.
- c Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 5 ha, waarvan maximaal 4 ha netto glas voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw' een vergroting van meer dan 5 ha is toegestaan.
- d Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:
  - 1 een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
  - 2 bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;



- 3 bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
- 4 een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- e De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- g De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- h De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- i De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

### **3.7.3 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding.
- c De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap' niet meer mag bedragen dan 2 m.
- e De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

### **3.7.4 Wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- c Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m<sup>2</sup>,
- d De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van:
  - 1 wijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>.

- 2 niet agrarische functies in de vorm van recreatie waarbij de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  - 3 niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer dan 375 m<sup>2</sup>;
  - 4 niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' 750 m<sup>2</sup> vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.
- e Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt.
  - f In afwijking van het bepaalde onder d mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid.
  - g In afwijking van het bepaalde onder d mag voor iedere 5.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 125 m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij het totaal aan nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.
  - h Buitenopslag is niet toegestaan.
  - i Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten.
  - j In afwijking van het bepaalde onder i is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf.
  - k Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.
  - l Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
  - m De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

### 3.7.5 Hervestiging glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijziging ten behoeve van de verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Verplaatsing is uitsluitend toegestaan naar de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- b De afstand tot omliggende woningen / recreatiewoningen mag niet minder bedragen dan 50 m.
- c De afstand tot omliggende dagrecreatieve voorzieningen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d De bestaande kassen dienen gesloopt te worden.
- e De aanduiding 'glastuinbouw' van de bestaande locatie dient te worden verwijderd.
- f Het bouwvlak wordt verkleind tot de resterende bedrijfsbebouwing.
- g De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

### 3.7.6 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- e De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- f Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
- g In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m<sup>3</sup> toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- h In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 100 m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- i Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- j Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.

### 3.7.7 Wijziging naar wonen ten behoeve van plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a De voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied.
- b De agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

### 3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van ruimte - voor - ruimtewoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

- d Voor wat betreft de ruimte - voor - ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder e en voor wat betreft de ruimte - voor ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder f.
- e Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 750 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m<sup>3</sup>. Voor iedere 300 m<sup>2</sup> extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m<sup>3</sup> aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m<sup>3</sup> bedraagt.
- f Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10000 m<sup>2</sup> aan kassen een woongebouw van 1200 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m<sup>3</sup>. Voor iedere 2500 m<sup>2</sup> extra gesloopte kassen mag 100 m<sup>3</sup> aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m<sup>3</sup> bedraagt.
- g mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.
- h Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

### **3.7.9 Wijziging ten behoeve van realisatie eerste bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging kan alleen worden verleend bij een volwaardig agrarisch bedrijf.
- b De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- c Er dient vooraf advies te worden ingewonnen van een ter zake deskundige inzake de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning.
- d De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f Er dient voldaan te worden aan de bouwregels van 3.2.1 en 3.2.5, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- g De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  - 1 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
  - 2 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
  - 3 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
  - 4 'specifieke vorm van agrarisch - griendhandel' tevens een griendhandel ter plaatse van de aanduiding ;
  - 5 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;
  - 6 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard' tevens een boomgaard is toegestaan;
- b één bedrijfswoning, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan; een mestsilo ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilo';
- c behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder:
  - 1 de cultuurhistorische waarde van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - draai akker';
- d een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- e aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- f kleinschalig kamperen;
- g de huisvesting van seizoensarbeiders;
- h bed and breakfast;
- i dagrecreatie;
- j tuinen, erven en verhardingen;
- k parkeervoorzieningen;
- l groenvoorzieningen;
- m nutsvoorzieningen;
- n water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- p de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- q evenementen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b De afstand van gebouwen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- c De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder mag bedragen dan 5 m.
- d De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 2 m.

### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' voor maximaal 10% van het bouwvlak mogen worden bebouwd tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>.
- e In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij' uitbreiding / wijziging van de bebouwing uitsluitend is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 uitbreiding / wijziging ten behoeve van het houden van vee mag niet meer bedragen dan 120% van de bestaande oppervlakte.
- f De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.
- h In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpgebouw' hulpgebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- i In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' veldschuren toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### 4.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- d De afstand tot woningen/ bedrijfswoningen op naastgelegen percelen mag niet minder bedragen dan 30 m.

#### 4.2.4 Teeltondersteunende kassen

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende bepalingen:

- a Teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kassen'.
- b De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

#### 4.2.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevellijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 4.2.6 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij anders staat aangegeven.

- f In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
- 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

#### **4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e De bouwhoogte van torensilos en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- g De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- h De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a Kuilvoerplaten en mestzakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.
- b De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilos' is een mestsilos toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van hagelnetten niet meer mag bedragen dan 6 m;
  - 2 de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 m.
- e Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan, mits:
  - 1 de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 2 de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.9 Paardenbakken**

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.



- c In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>.
- d Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- e De hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het bouwen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;
  - 2 de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - 4 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m
  - 5 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 6 er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- b het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het bouwen van veldschuren buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het aantal veldschuren mag niet meer bedragen dan één per hectare;
  - 2 de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>;
  - 4 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m
  - 5 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
  - 6 er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- c het bepaalde in 4.2.2 onder d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen op gronden binnen de aanduiding 'glastuinbouw' tot maximaal 20% van het bouwvlak tot een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>, onder de volgende voorwaarde:
- d het bepaalde in 4.2.2 onder e voor een uitbreiding / wijziging van meer dan 120% van de bestaande oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 uitbreiding / wijziging mag alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak;
  - 2 de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf neemt niet toe, tenzij sprake is van:
    - een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    - bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    - bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
    - een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- e het bepaalde in 4.2.2 onder f voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
  - 1 De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f het bepaalde in 4.2.3 onder c en d voor een goothoogte tot maximaal 7 m en een bouwhoogte tot maximaal 8 m onder de volgende voorwaarden:

- 1 De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g het bepaalde in 4.2.4 voor de bouw van teeltondersteunende kassen tot een maximale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>.
- h het bepaalde in 4.2.4 voor de bouw van teeltondersteunende kassen ten behoeve van boomteelt tot een maximale oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>.
- i het bepaalde in 4.2.7 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilo's, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.
- j het bepaalde in 4.2.7 onder b ten behoeve van de bouw van poeren en poorten buiten het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 het aantal poeren en poorten per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 1;
  - 2 de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- k het bepaalde in 4.2.8 onder a ten behoeve van kuilvoerplaten en mestzakken buiten het bouwvlak tot maximaal 500 m<sup>2</sup>, mits:
  - 1 de mestzakken en kuilvoerplaten worden aangelegd aansluitend aan het bouwvlak;
  - 2 aangetoond is dat het aanleggen van kuilvoerplaten en mestzakken niet mogelijk is binnen het bouwvlak;
  - 3 de afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- l het bepaalde in 4.2.9 ten behoeve van de bouw van paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak dan wel aan de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 40 m;
  - 2 de afstand van de paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 40 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
  - 4 lichtmasten zijn niet toegestaan.
  - 5 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.
- b het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- c het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- d het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- f mestverwerking.

### 4.4.2 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de EHS op gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Uiterwaardegebied'.
- b Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd. Voor maneges zijn per jaar maximaal 2 evenementen toegestaan.
- c Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
- e Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- f De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

### 4.4.3 Plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' is wonen toegestaan in de vorm van een plattelandswoning.

### 4.4.4 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevenschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.

- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **4.4.5 Kleinschalig kamperen**

Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### **4.4.6 Bed and Breakfast**

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- d De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e Parkeren geschiedt op eigen terrein.

#### **4.4.7 Huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen**

De vestiging van seizoenarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijfgehuysvest worden.
- c De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.
- d De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij minimaal 2 aaneengesloten maanden de huisvesting moet zijn onderbroken.
- e Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 Afwijken nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.1](#) en [4.4](#) ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>, met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m<sup>2</sup>.
- a Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaantvaardbare parkeerdruk.

- c Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
- d De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- f De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
  - 1 Kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  - 2 Kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.
  - 3 Vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m<sup>2</sup>.
  - 4 Trekkershutten tot maximaal 60 m<sup>2</sup>.
  - 5 Productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  - 6 Dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 7 Zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en 375 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 8 Statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 9 Semi agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 10 Niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
- g Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.

#### **4.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.5 ten behoeve extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup> is toegestaan, mits sprake is van een landschappelijke inpassing.

#### **4.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 4.4.7, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
- c Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.

- d De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.
- e De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- f Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

#### **4.5.4 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 4.4.7 voor het huisvesten van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.
- b De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoenarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c De woonunits en / of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- d Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- e De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.
- f De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- g Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

#### **4.5.5 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

#### **4.5.6 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.4.1 onder a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m tot gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
- b Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

#### **4.5.7 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 4.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

- a De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;
- c het digestaat van de mesetverking een organische messtof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
- d De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

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

#### **4.6.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a in het algemeen:
  - 1 het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
  - 2 de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
  - 3 het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
  - 4 het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
  - 5 het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;
  - 6 het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruiterspaden.
- b ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - draai akker':
  - 1 Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen.

#### **4.6.2 Uitzonderingen**

Het in 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### **4.6.3 Toelaatbaarheid**

De in 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en de natuurwaarden van de gronden.

### **4.7 Wijzigingsbevoegdheden**

#### **4.7.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

#### **4.7.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven.
- b Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- c Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.
- d Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 5 ha, waarvan maximaal 4 ha netto glas voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw' een vergroting van meer dan 5 ha is toegestaan.



- e Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.
- f De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- h De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- i De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- j De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

#### **4.7.3 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding.
- c De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

#### **4.7.4 Wijziging ten behoeve van niet-agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- c Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m<sup>2</sup>,
- d De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van:
  - 1 wijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>.
  - 2 niet agrarische functies in de vorm van recreatie waarbij de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;

- 3 niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer dan 375 m<sup>2</sup>;
- 4 niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' 750 m<sup>2</sup> vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.
- e Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt.
- f In afwijking van het bepaalde onder d mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid.
- g In afwijking van het bepaalde onder d mag voor iedere 5.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 125 m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij het totaal aan nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.
- h Buitenopslag is niet toegestaan.
- i Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- j In afwijking van het bepaalde onder i is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf.
- k Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.
- l Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- m De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

#### **4.7.5 Hervestiging glastuinbouwbedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijziging ten behoeve van de verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Verplaatsing is uitsluitend toegestaan naar de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- b De afstand tot omliggende woningen / recreatiewoningen mag niet minder bedragen dan 50 m.
- c De afstand tot omliggende dagrecreatieve voorzieningen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d De bestaande kassen dienen gesloopt te worden.
- e De aanduiding 'glastuinbouw' van de bestaande locatie dient te worden verwijderd.
- f Het bouwvlak wordt verkleind tot de resterende bedrijfsbebouwing.
- g De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

#### 4.7.6 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- e De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- f Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
- g In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m<sup>3</sup> toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- h In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 100 m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- i Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- j Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.

#### 4.7.7 Wijziging naar wonen ten behoeve van plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a De voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied.
- b De agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

#### 4.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van ruimte - voor - ruimtewoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

- d Voor wat betreft de ruimte - voor - ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder e en voor wat betreft de ruimte - voor ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder f.
- e Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 750 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m<sup>3</sup>. Voor iedere 300 m<sup>2</sup> extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m<sup>3</sup> aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m<sup>3</sup> bedraagt.
- f Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10000 m<sup>2</sup> aan kassen een woongebouw van 1200 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m<sup>3</sup>. Voor iedere 2500 m<sup>2</sup> extra gesloopte kassen mag 100 m<sup>3</sup> aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m<sup>3</sup> bedraagt.
- g mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.
- h Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

#### **4.7.9 Wijziging ten behoeve van realisatie eerste bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging kan alleen worden verleend bij een volwaardig agrarisch bedrijf.
- b De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- c Er dient vooraf advies te worden ingewonnen van een ter zake deskundige inzake de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning.
- d De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f Er dient voldaan te worden aan de bouwregels van 4.2.1 en 4.2.5, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- g De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

## Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuurwaarden en landschapswaarden

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  - 1 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
  - 2 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
  - 3 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
  - 4 'specifieke vorm van agrarisch - griendhandel' een griendhandel ter plaatse van de aanduiding;
  - 5 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;
  - 6 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard' tevens een boomgaard is toegestaan;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden en natuurwaarden;
- c één bedrijfswoning, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- d een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- e aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- f kleinschalig kamperen;
- g de huisvesting van seizoensarbeiders;
- h bed and breakfast;
- i dagrecreatie;
- j tuinen, erven en verhardingen;
- k parkeervoorzieningen;
- l groenvoorzieningen;
- m nutsvoorzieningen;
- n water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- p de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b De afstand van gebouwen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

- c De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 5 m.
- d De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 2 m.
- e Het bouwen van teeltondersteunende kassen is niet toegestaan.

### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' voor maximaal 10% van het bouwvlak mogen worden bebouwd tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>.
- e In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij' uitbreiding / wijziging van de bebouwing uitsluitend is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 uitbreiding / wijziging ten behoeve van het houden van vee mag niet meer bedragen dan 120% van de bestaande oppervlakte.
- f In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpgebouw' hulpgebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- h De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.
- i In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' veldschuren toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

### 5.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- d De afstand tot woningen/ bedrijfswoningen op naastgelegen percelen mag niet minder bedragen dan 30 m.

#### 5.2.4 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in voorgevellijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 5.2.5 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij anders staat aangegeven.
- f In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

#### 5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e De bouwhoogte van torensilos en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- g De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.

- h De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 5.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a Kuilvoerplaten en mestzakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.
- b De hoogte van erf- en terreinascheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag' is een mestsilo toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van hagelnetten niet meer mag bedragen dan 6 m;
  - 2 de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 m.
- e Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan, mits:
  - 1 de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 2 de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

### 5.2.8 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
- c In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>.
- d Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- e De hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 5.2.1 onder e ten behoeve van het bouwen van teeltondersteunende kassen, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 Teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
  - 2 De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 3 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
  - 4 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
  - 5 De aanwezige landschaps- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.
- b het bepaalde in 5.2.2 onder d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen op gronden binnen de aanduiding 'glastuinbouw' tot maximaal 20% van het bouwvlak tot een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>, onder de volgende voorwaarde:



- 1 De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c het bepaalde in 5.2.2 onder e voor een uitbreiding / wijziging van meer dan 120% van de bestaande oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 uitbreiding / wijziging mag alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak;
  - 2 de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf neemt niet toe, tenzij sprake is van:
    - een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    - bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    - bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
    - een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- d het bepaalde in 5.2.2 onder f voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
  - 1 De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- e het bepaalde in 5.2.3 onder d en e voor een goothoogte tot maximaal 7 m en een bouwhoogte tot maximaal 8 m onder de volgende voorwaarde:
  - 1 De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundig.
- f het bepaalde in 5.2.6 ten behoeve van de bouw van torensilos, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.
- g het bepaalde in 5.2.8 ten behoeve van de bouw van paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak dan wel aan de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:
  - 1 de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 40 m;
  - 2 de afstand van de paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 40 m;
  - 3 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
  - 4 lichtmasten zijn niet toegestaan.
  - 5 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

- b het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- c het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- d het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- f mestverwerking.

#### **5.4.2 Plattelandswoning**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is wonen toegestaan in de vorm van een plattelandswoning.

#### **5.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevenschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **5.4.4 Kleinschalig kamperen**

Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### **5.4.5 Bed and Breakfast**

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- d De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e Parkeren geschiedt op eigen terrein.

#### 5.4.6 Huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

De vestiging van seizoenarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijfgehuysvest worden.
- c De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.
- d De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij minimaal 2 aaneengesloten maanden de huisvesting moet zijn onderbroken.
- e Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1 Afwijken nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>, met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m<sup>2</sup>.
- a Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- c Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
- d De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- f De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
  - 1 Kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  - 2 Kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.
  - 3 Vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m<sup>2</sup>.
  - 4 Trekkershutten tot maximaal 60 m<sup>2</sup>.
  - 5 Productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.
  - 6 Dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.

- 7 Zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en 375 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 8 Statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 9 Semi agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
  - 10 Niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.
- g Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.

#### **5.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.4 ten behoeve extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup> is toegestaan, mits sprake is van een landschappelijke inpassing.

#### **5.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 5.4.6, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
- c Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- d De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.
- e De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- f Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

#### **5.5.4 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits en / of stacaravans**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 5.4.6 voor het huisvesten van seizoenarbeiders in woonunits en / of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.

- b De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoenarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c De woonunits en / of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- d Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- e De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.
- f De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- g Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

#### **5.5.5 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

#### **5.5.6 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.4.1 onder a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m tot gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
- b Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

#### **5.5.7 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

- a De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;

- c het digestaat van de mesetverking een organische messtof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
- d De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

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

### **5.6.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- e het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;
- f het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruiterspaden.

### **5.6.2 Uitzonderingen**

Het in 5.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b 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.

### **5.6.3 Toelaatbaarheid**

De in 5.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en de natuurwaarden van de gronden.

## **5.7 Wijzigingsbevoegdheden**

### **5.7.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.

- b De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

### **5.7.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven.
- b Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- c Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.
- d Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 5 ha, waarvan maximaal 4 ha netto glas voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw' een vergroting van meer dan 5 ha is toegestaan.
- e Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.
- f De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- h De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- i De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- j De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

### **5.7.3 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorziening' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding.
- c De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.

- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

#### **5.7.4 Wijziging ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- c Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m<sup>2</sup>,
- d De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van:
  - 1 wijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>.
  - 2 niet agrarische functies in de vorm van recreatie waarbij de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  - 3 niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer dan 375 m<sup>2</sup>;
  - 4 niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' 750 m<sup>2</sup> vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.
- e Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt.
- f In afwijking van het bepaalde onder d mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid.
- g In afwijking van het bepaalde onder d mag voor iedere 5.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 125 m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij het totaal aan nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.
- h Buitenopslag is niet toegestaan.
- i Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- j In afwijking van het bepaalde onder i is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf.
- k Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.
- l Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.



m De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

#### **5.7.5 Hervestiging glastuinbouwbedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijziging ten behoeve van de verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Verplaatsing is uitsluitend toegestaan naar de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- b De afstand tot omliggende woningen / recreatiewoningen mag niet minder bedragen dan 50 m.
- c De afstand tot omliggende dagrecreatieve voorzieningen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d De bestaande kassen dienen gesloopt te worden.
- e De aanduiding 'glastuinbouw' van de bestaande locatie dient te worden verwijderd.
- f Het bouwvlak wordt verkleind tot de resterende bedrijfsbebouwing.
- g De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

#### **5.7.6 Wijziging naar wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- e De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- f Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
- g In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m<sup>3</sup> toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- h In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 100 m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- i Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- j Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.

### 5.7.7 Wijziging naar wonen ten behoeve van plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a De voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied.
- b De agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

### 5.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van ruimte - voor - ruimtewoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d Voor wat betreft de ruimte - voor - ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder e en voor wat betreft de ruimte - voor ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder f.
- e Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 750 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m<sup>3</sup>. Voor iedere 300 m<sup>2</sup> extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m<sup>3</sup> aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m<sup>3</sup> bedraagt.
- f Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10000 m<sup>2</sup> aan kassen een woongebouw van 1200 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m<sup>3</sup>. Voor iedere 2500 m<sup>2</sup> extra gesloopte kassen mag 100 m<sup>3</sup> aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m<sup>3</sup> bedraagt.
- g mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.
- h Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

### 5.7.9 Wijziging in de bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden en landschapswaarden' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Natuur'.

### 5.7.10 Wijziging ten behoeve van realisatie eerste bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging kan alleen worden verleend bij een volwaardig agrarisch bedrijf.
- b De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- c Er dient vooraf advies te worden ingewonnen van een ter zake deskundige inzake de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning.
- d De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f Er dient voldaan te worden aan de bouwregels van 5.2.1 en 5.2.5, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- g De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven';
- b bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c uitsluitend opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d bedrijfswoningen;
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h nutsvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- k de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;

Aanduiding	Adres	Plaats	Type bedrijvigheid	Aantal BW	Toegestane oppervlakte bedrijfsbeboewing in m <sup>2</sup> (bestaand / vergund)
specifieke vorm van bedrijf - 1	Meikampgraaf 9	Hellouw	Stalling en opslag van recreatiemiddelen	1 BW	1.460 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 2	Korfgraaf 8	Hellouw	Las- en constructiebedrijf, metaalbewerking	1 BW	288 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 4	Crob 3	Haaften	Steenfabriek	3 BW	23.120 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 13	Bernhardstraat 52	Haaften	Handelsbedrijf /interieurbouw	1 BW	75 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 14	Bernhardstraat 48	Haaften	Aannemingsbedrijf, hout en bouw	1 BW	120 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 17	Enggraaf 17	Haaften	Tuincentrum, dierbenodigdheden, vuurwerkopslag < 10.000 kg	1 BW	2.600 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 18	Melssinghdreef 1	Tuil	Handelsonderneming , opslagbedrijf.	2 BW	5.175 m <sup>2</sup>
specifieke	Melssinghdreef	Tuil	Aannemersbedrijf,	0 BW	246 m <sup>2</sup>

vorm van bedrijf - 19	2		weg en waterbouw		
specifieke vorm van bedrijf - 21	Steenweg 73A	Waardenburg	Opslag- en Transportbedrijf	1 BW	3.871 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 22	Steenweg 94a	Neerijnen	Aannemingsbedrijf	1 BW	161 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 23	Steenweg 81	Neerijnen	Autobedrijf	1 BW	925 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 24	A.H. de Kockstraat 3B	Waardenburg	Autobedrijf	1 BW	1.000 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 25	A.H. de Kockstraat 2	Waardenburg	Pompenverhuur en beregeningstechniek	1 BW	525 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 27	Zwaluwstraat 1	Waardenburg	Loonbedrijf en opslag	1 BW	1.017 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 28	Zandstraat 59/59a	Opijnen	Autobedrijf	1 BW	700 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 29	2e Tieflaarstraat 2A	Neerijnen	Aannemersbedrijf, verhuurbedrijf, composteringsbedrijf	1 BW	615 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 30	Enggraaf 22	Haaften	Dierenartsenpraktijk en bijgebouwen	1 BW	555 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 31	1e Tieflaarsestraat 13	Neerijnen	Opslag artikelen, tuigages zeiljachten	1 BW	280 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 32	1e Tieflaarsestraat 18	Neerijnen	Agrarische opslag en stalling	1 BW	315 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 33	1e Tieflaarsestraat 23	Neerijnen	Laboratorium	1 BW	312 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 34	Diepersestraat 4	Neerijnen	Islamitische slachtplaats	1 BW	660 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 35	Waldijk 5	Opijnen	Aannemersbedrijf, houtbewerking, opslag	1 BW	4.000 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 37	Weiweg 1a	Varik	Installatiebedrijf	1 BW	252 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 38	Gerestraat 1	Heesselt	Hoveniersbedrijf	1 BW	749 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 39	Achterstraat 26	Varik	Aannemersbedrijf, bouw en hout	1 BW	1.010 m <sup>2</sup>
specifieke	Bommelsestraat	Ophemert	Evenementenbu-	1 BW	150 m <sup>2</sup>

vorm van bedrijf - 40	19		reau, opslagbedrijf		
specifieke vorm van bedrijf - 41	Bommelsestraat 17	Ophemert	Autobedrijf, Tankstation	1 BW	700 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 42	Uilenburgsestraat 4	Ophemert	Kruidenverwerking	1 BW	136 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 44	Molenstraat 41b	Ophemert	Tuincentrum, boomkwekerij, hoveniersbedrijf, géén bouw mogelijk-heden bij gronddepot	1 BW	1.340 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 45	Molenstraat 54	Ophemert	Autobedrijf	2 BW	675 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 47	Hermoesestraat 4	Zennewijnen	Agrarisch loonbedrijf	1 BW	1.340 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 48	Uilenburgsestraat 31	Ophemert	Fruit- en koelbedrijf	1 BW	1.650 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 50	Weiweg 9	Varik	Toelevering boomkwekerijmateriaal	1 BW	325 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 53	Graaf Reinaldweg 14	Haften	Benzinestation, LPG-station	0 BW	126 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 55	Marijkestraat 2b	Haften	Opslagterrein aannemersbedrijf	0 BW	0
specifieke vorm van bedrijf - 56	Zandstraat 66	Opijnen	Reparatiebedrijf landbouwmachines, stalling en statische opslag ABC goederen	1 BW	Reparatie 605 m <sup>2</sup> Opslag 1.500 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 58	Zandweg 60a	Waardenburg	Hoveniersbedrijf	0 BW	216 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 59	Kerklaan 10e	Heesselt	Metaalbewerkingsbedrijf	1 BW	136 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 61	Bernhardstraat 25	Haften	Handels-en reparatiebedrijf, tuinmachines/tuinger eedschap	1 BW	350 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 62	Dreef 2	Ophemert	Culturele voorziening, horeca, Bed & breakfast	1 BW	350 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 64	Veerstraat 16	Waardenburg	Kantoor Beheereenheid Staatsbosbeheer, opslag	0 BW	540 m <sup>2</sup>
specifieke	Marijkestraat 14	Haften	Transportbedrijf,	1 BW	1.130 m <sup>2</sup>

vorm van bedrijf - 65			opslag containers en kantoor		
specifieke vorm van bedrijf - 66	Neerijnse Mark 1	Neerijnen	Aannemingsbedrijf, grondboringen, kabels en leidingen, houtbewerking	1 BW	1.230 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 67	Paasweg 15-17	Varik	Aannemingsbedrijf, weg- en waterbouw	2 BW	3.000 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 68	Tinnegieter 3	Hellouw	Las- en constructiebedrijf, metaal-bewerking	1 BW	400 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 69	Loswal Tuil	Tuil	Loswal	0 BW	0
specifieke vorm van bedrijf - 70	Enggraaf 31	Haaften	Loonbedrijf	1 BW	400 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 71	Heuvelstraat 2	Waardenburg	Handelonderneming reinigingsmachines	1 BW	670 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 72	Heuvelstraat 6/6a	Waardenburg	Aannemingsbedrijf, hout en bouw	1 BW	1.909 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 73	Slimweistraat 6a	Waardenburg	Groothandel in hout	1 BW	1.400 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 74	Slimweistraat 7-8	Waardenburg	Stuwadoorsbedrijf	1 BW	250 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 75	Steenweg 72	Waardenburg	Stuwadoorsbedrijf	1 BW	200 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 76	Steenweg 74	Waardenburg	Opslag materiaal en materieel wegmarkeringsbedrijf	1 BW	Wegmarkering 489 m <sup>2</sup> Opslag 600 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 77	Veerstraat 6	Waardenburg	Hoveniersbedrijf	1 BW	250 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 79	Slotstraat	Opijnen	Bagger en Gronddepot	0 BW	0
specifieke vorm van bedrijf - 80	1e Tieflaarsestraat 15	Neerijnen	Kantoor	1 BW	471 m <sup>2</sup>

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' geen bebouwing is toegestaan.
- b Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 5 mag bedragen.

### 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11.
- c De oppervlakte mag niet meer bedragen dan in de Tabel Bedrijven is opgenomen.

### 6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bedrijf, tenzij anders aangeduid.
- b De inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### 6.2.4 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- c De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.



### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 6.2.2 ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing tot:
  - 1 maximaal 140% indien de oppervlakte minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 2 maximaal 115% indien de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.mits:
  - noodzakelijk voor de betreffende bedrijfsvoering;
  - stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt gerekend:

- a geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b riscovolle en BEVI- inrichtingen met uitzondering van een tankstation met lpg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 53';
- c buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### 6.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevensgeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### **6.4.3 Landschappelijke inpassing**

De gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landschappelijke inpassing VAB' mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder worden gebruikt, dan nadat:

- a de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is gerealiseerd en zolang als deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden. Deze landschappelijke inpassing dient gehandhaafd te blijven.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 6.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

## **6.6 Wijzigingsbevoegdheden**

### **6.6.1 Wijziging naar Wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- e De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- f Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
- g In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m<sup>3</sup> toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- h In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte kassen 100 m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- i Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- j Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.

#### **6.6.2 Wijziging type bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen deze bestemming wijzigen voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1, 2 of 3.1 van de als bijlage bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met het bestaande bedrijf.
- c Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- d Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## **Artikel 7      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a nutsvoorzieningen;
- b een gemaal ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- c erven en verhardingen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1      Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### **7.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

## Artikel 8 Bos

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos, bosschages en de bijbehorende bosgroeiplaats;
- b behoud herstel en/of ontwikkeling van de houtteelt/houtproductie;
- c behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
- d behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g extensief recreatief medegebruik.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens:

- a Hulpgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hulpgebouw', waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
  - 1 de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m<sup>2</sup>;
  - 3 het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha.
- b De hoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen van hulpgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor het bouwen van hulpgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b De oppervlakte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden

door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

### **8.3.2 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 8.2.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a Het opslaan, storten of bergen van materialen.
- b Verblijfsrecreatie (kamperen).

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.5.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,40 m onder maaiveld.
- b Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- c Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.
- d De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage.
- e Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen.
- f Het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden/houtgewas, tenzij dit al getoetst is aan de Boswet.
- g Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### **8.5.2 Uitzonderingen**

Het in 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### **8.5.3 Toelaatbaarheid**

De in 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

## **Artikel 9 Groen - Landschapselement**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
- c behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f extensief recreatief medegebruik.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens:

- a Hulpgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hulpgebouw', waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
  - 1 de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m<sup>2</sup>;
  - 3 het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha.
- b De hoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **9.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen van hulpgebouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 9.2.1 voor het bouwen van hulpgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b De oppervlakte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden



door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

### **9.3.2 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 9.2.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a Het opslaan, storten of bergen van materialen.
- b Verblijfsrecreatie (kamperen).

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

#### **9.5.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,40 m onder maaiveld.
- b Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- c Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.
- d De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage.
- e Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen.
- f Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### 9.5.2 Uitzonderingen

Het in 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### 9.5.3 Toelaatbaarheid

De in 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

## Artikel 10 Maatschappelijk

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in de 'Tabel Maatschappelijk';
- b begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c een zorgpaviljoen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgpaviljoen';
- d wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- f voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g parkeervoorzieningen;
- h groenvoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- l de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één maatschappelijke voorziening toegestaan.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder dan 5 mag bedragen.

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 10.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b De inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 10.2.4 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- c De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

#### 10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

#### 10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt gerekend:

- a het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 10.4.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 10.3.1 onder a ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

## Artikel 11 Natuur

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur (ecologie, flora en fauna) en de bijbehorende natuurlijke groeiplaats;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
- c een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- d een ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h extensief recreatief medegebruik.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens:

- a Hulpgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hulpgebouw', waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- b Een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
  - 1 de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
  - 1 de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - 2 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m<sup>2</sup>;
  - 3 het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha.
- b De hoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen van hulpgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 11.2.1 voor het bouwen van hulpgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.

- b De oppervlakte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte van hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

### **11.3.2 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 11.2.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a Het opslaan, storten of bergen van materialen.
- b Verblijfsrecreatie (kamperen).

### **11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **11.5.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,40 m onder maaiveld.
- b Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- c Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.
- d De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage.
- e Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen.
- f Het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.

- g Het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt.
- h Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### **11.5.2 Uitzonderingen**

Het in 11.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### **11.5.3 Toelaatbaarheid**

De in 11.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

### **11.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Water'.



## **Artikel 12 Recreatie - Dagrecreatie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie – Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a recreatieve voorzieningen (dag-recreatieve voorzieningen)
- b volkstuinen;
- c paden en wegen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g evenementen.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De hoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- b De oppervlakte aan gebouwen per volkstuin mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende voorwaarde:

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **12.3.1 Evenementen**

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de EHS op gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Uiterwaardegebied'.
- b Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd. Voor maneges zijn per jaar maximaal 2 evenementen toegestaan.
- c Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
- e Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- f De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

## **Artikel 13 Recreatie - Recreatiewoning**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie – Woning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a recreatiewoning;
- b groenvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Per bouwvlak mag niet meer dan één recreatiewoning aanwezig zijn.
- c De dakhelling van gebouwen mag niet minder dan 12° en niet meer dan 50° bedragen.

#### **13.2.2 Recreatiewoningen**

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van een recreatiewoning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 85 m<sup>2</sup>.
- b De goothoogte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d Per recreatiewoning mag er één vrijstaand bijgebouw aanwezig zijn.
- e De oppervlakte van een vrijstaande bijgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
- f De bouwhoogte van een vrijstaande bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

## Artikel 14 Sport

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportvelden;
- b een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- c een motorcrossterrein ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein';
- d een tennisbaan ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan';
- e een ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- f ondergeschikte voorzieningen;
- g voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h parkeervoorzieningen;
- i groenvoorzieningen;
- j speelvoorzieningen;
- k nutsvoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m evenementen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één manege dan wel sportvoorziening worden gebouwd.

#### 14.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege'

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege' gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.
- c De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

#### 14.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'manege', gelden de volgende bepalingen:

- a Indien een bouwvlak is opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### 14.2.5 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak, tenzij anders is aangeduid.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m<sup>3</sup> bedragen.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### 14.2.6 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij anders staat aangegeven.
- f In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt gerekend:

- a het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b het gebruiken van bedrijwoningen en aan- uitbouwen en bijgebouwen voor de huisvesting van stagiares en verzorgers (grooms) voor het africhten van paarden.

#### **14.3.2 Evenementen**

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de EHS op gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Uiterwaardegebied'.
- b Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd. Voor maneges zijn per jaar maximaal 2 evenementen toegestaan.
- c Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
- e Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- f De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

### **14.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **14.4.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 14.3.1 onder a ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

#### **14.4.2 Afwijken ten behoeve van verzorgers van paarden**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 14.3.1 onder b ter plaatse van de aanduiding 'manege' ten behoeve van bewoning van gebouwen door verzorgers van paarden (grooms), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Afwijking dient noodzakelijk te zijn voor het betreffende bedrijf;

- b het aantal te huisvesten verzorgers / grooms mag niet meer bedragen dan 5 per bedrijf;
- c de oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van verzorgers / grooms mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d er mag geen zelfstandige woning ontstaan;
- e er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## **Artikel 15 Verkeer**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b snelwegen en stroomwegen;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

#### **15.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van snel- en stroomwegen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

**Artikel 16 Verkeer - Railverkeer****16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a spoorwegvoorzieningen;
- b kruisingen ten behoeve van wegen en water;
- c verkeer;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e groenvoorzieningen.

**16.2 Bouwregels****16.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen.

**16.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a de bouwhoogte van draagconstructies voor de bovenleiding mag maximaal 15 m bedragen ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf;
- b de bouwhoogte van geluidsschermen mag, vanaf de Bovenkant Spoorstaaf gemeten, maximaal 4 m bedragen, waar de sporen verdiept zijn gelegen, maximaal 4 m vanaf maaiveld;
- c de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding van het spoorverkeer en lichtmasten mag maximaal 12 m bedragen;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 m bedragen.



## **Artikel 17 Water**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing, waterafvoer en waterberging;
- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c scheepvaart;
- d recreatieve voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- e verhardingen voor in- en uitritten;

alsmede daaraan ondergeschikt:

- f groenvoorzieningen.

### **17.2 Bouwregels**

#### **17.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van palen en (licht)masten ten behoeve van scheepvaart mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 18 Wonen

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b een dierenasiel ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- c aan-huis-verbonden beroepen;
- d bed and breakfast;
- e kleinschalig kamperen;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- i de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Indien een bouwvlak is opgenomen, mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één.
- c De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f De afstand van woningen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- g De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, geldt deze afstand als minimale afstand.

#### 18.2.2 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- c De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

- 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

### **18.2.3 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 4 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.
- d De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.

### **18.2.4 Paardenbakken**

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
- b Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.2 voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen met een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits:

- a Aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is.
- b De afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is.

## **18.4 Specifieke gebruiksregels**

### **18.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### **18.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **18.4.3 Bed and Breakfast**

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- d In afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' niet meer eenheden toegestaan dan het bestaande aantal eenheden.
- e De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- f Parkeren geschiedt op eigen terrein.

#### **18.4.4 Kleinschalig kamperen**

Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### **18.4.5 Landschappelijke inpassing**

- a De gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing VAB' mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder worden gebruikt, dan nadat:
  - 1 de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is gerealiseerd en zolang als deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden. Deze landschappelijke inpassing dient gehandhaafd te blijven.

### **18.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **18.5.1 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 18.4.1 onder b ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;

- b de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- c de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

### **18.5.2 Aan huis verbonden bedrijven**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in 18.4.2 ten behoeve van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- f Buitenopslag is niet toegestaan.

## Artikel 19 Leiding - Gas

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse gastransportleidingen.

### 19.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

### 19.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van het bepaalde in 19.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:
  - 1 het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening dient te zijn gewaarborgd;
  - 2 het bevoegd gezag schriftelijk advies dient te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

#### 19.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakte-verhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

#### 19.4.2 Uitzonderingen

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

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

#### **19.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 19.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoofdtransportleidingen, met een strook van 25 m ter weerszijden van de aangeduide 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

### 20.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals hoogspanningsmasten, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de hoogspanningsmasten geldt dat de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 30 m.

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

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  - 1 het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
  - 2 het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 5 m;
  - 3 het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
  - 4 het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.
- b Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - 1 noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwplan, waarvoor op grond van lid 20.2 een omgevingsvergunning is verleend;
  - 2 het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
  - 3 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.
- c De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de hoogspanningsverbinding zijn gewaarborgd.
- d Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende beheerder van de hoogspanningsverbinding.



## **Artikel 21 Leiding - Riool**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leidingen – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolpersleiding en met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

### **21.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolpersleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 m ;
- b bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen en met in achtneming van de daarvoor geldende bouwregels, 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.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De bij de bestemming betrokken bouwregels worden in acht genomen.
- b Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding.
- c Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

#### **21.4.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b het aanplanten van diepwortelende beplantingen en bomen en het bebossen van gronden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

- e het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
- f het opslaan van goederen (waaronder begrepen afvalstoffen).

#### **21.4.2 Uitzonderingen**

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

- a noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van een bouwplan, waarvoor op grond van 21.3 een omgevingsvergunning is verleend;
- b het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c 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.

#### **21.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in 21.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 22.2 Bouwregels

- a Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in 22.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  - 1 het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  - 2 het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  - 1 de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  - 2 op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren

- en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande drainage;
- 2 het verlagen van het waterpeil;
  - 3 het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - 4 het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - 5 het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
- 1 het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  - 2 het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
  - 3 op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - 4 de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
  - 5 de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 23.2 Bouwregels

- a Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in 23.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  - 1 het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  - 2 het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 23.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  - 1 de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  - 2 op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.
- c Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen,

- egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- 2 het verlagen van het waterpeil;
  - 3 het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - 4 het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - 5 het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
- 1 het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  - 2 het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
  - 3 op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - 4 de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
  - 5 de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 24.2 Bouwregels

- a Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in 24.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
  - 1 het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  - 2 het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 24.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  - 1 de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  - 2 op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren

- en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- 2 het verlagen van het waterpeil;
  - 3 het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - 4 het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - 5 het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
- 1 het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  - 2 het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
  - 3 op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - 4 de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
  - 5 de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.



**Artikel 25 Waarde - Archeologie 4**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

**Artikel 26 Waarde - Buitenplaats****26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Buitenplaats' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden, met daarbij behorende bouwwerken.

**26.2 Bouwregels**

Op of in de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen, naast de bebouwing die is toegestaan op grond van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m.

## Artikel 27 Waterstaat - Uiterwaardgebied

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Uiterwaardgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater.

### 27.2 Bouwregels

- a In of op de voor stroomvoerend rivierbed bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de sub b genoemde riviergebonden en de in sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten.
- b De riviergebonden activiteiten zijn:
- 1 de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
  - 2 de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
  - 3 de bouw of wijziging van scheepswerven;
  - 4 de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
  - 5 de realisatie van natuur;
  - 6 de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
  - 7 de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of
  - 8 de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c De niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
- 1 een groot openbaar belang waarbij de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  - 2 een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven waarbij de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  - 3 een functieverandering binnen de bestaande bebouwing, of
  - 4 een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- d De activiteiten genoemd onder lid 27.2 sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
- 1 er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  - 2 er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  - 3 er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het begrend vermogen zo gering mogelijk is;

- 4 de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
  - 5 en specifiek voor het bepaalde in sub d onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- e In afwijking van het bepaalde in sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
- 1 activiteiten als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht;
  - 2 een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
  - 3 overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
  - 4 activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of -verruiming;
  - 5 tijdelijke activiteiten;
  - 6 een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in sub d onder punt 1 tot en met 3.
- f Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

### **27.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van deze bestemming te wijzigen dan wel deze bestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlage van de 'Beleidsregels grote rivieren', Staatscourant 12 juli 2006.

## Artikel 28 Waterstaat - Waterberging

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a de waterhuishouding;
- b de waterberging.

### 28.2 Bouwregels

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 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 waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

### 28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 28.2 onder b, onder de volgende voorwaarden:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en voora wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

#### 28.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het ophogen van gronden.
- b Het dempen van watergangen.

#### 28.4.2 Uitzonderingen

Het in 28.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een vergunning is verleend zoals bedoeld in 28.3.
- b normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

**28.4.3 Toelaatbaarheid**

De in 28.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## **Artikel 29 Waterstaat - Waterkering**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c verhardingen;
- d groenvoorzieningen.

### **29.2 Bouwregels**

#### **29.2.1 Gebouwen**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

#### **29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 29.2 om te bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

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





## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 30 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 31 Algemene bouwregels

#### 31.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### 31.2 Bebouwingspercentages

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

### Artikel 32 Algemene gebruiksregels

#### 32.1 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- e het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van de verzorgers van paarden (grooms);
- f evenementen tenzij uitdrukkelijk toegestaan.

## **Artikel 33 Algemene aanduidingsregels**

### **33.1 Overige zone - gebiedsreservering dijkverlegging**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - gebiedsreservering dijkverlegging' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de verlegging van de dijk:

- g Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - gebiedsreservering dijkverlegging' mag niet worden gebouwd;
- h Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1 de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  - 2 het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### **33.2 Veiligheidszone - bevi**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een gasontvangststation:

- a Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het bouwen en/of uitbreiden van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1 de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  - 2 ter plaatse wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd en het groepsrisico wordt afgewogen.

### **33.3 Veiligheidszone - lpg**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een lpg-station:

- a Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het bouwen en/of uitbreiden van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1 de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  - 2 de nieuwbouw of uitbreiding vindt niet plaats binnen de PR  $10^{-6}$ -contour voor bestaande situaties;
  - 3 ter plaatse wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd en het groepsrisico wordt afgewogen.

### 33.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 33.4.1 Bouwregels

a Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- 1 binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen;
- 2 binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + cz$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

n = de ruwheidcoëfficiënt volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa:

140 voor open gebied;

75 voor een ruw gebied;

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = de askophoogte van de molen. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres molen	Plaats Molen	Askophoogte
Zeek 5	Hellouw	13,80
Zeek 6	Hellouw	2,00
Ophemertsestraatje 13	Ophemert	12,50
Veerstraat 19	Waardenburg	13,75
Waalbandijk 4	Varik	11,00
Waalbandijk 249	Haften	11,50

- b Bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

#### 33.4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.4.1 behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de andere bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

- a Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - 2 het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
  - 3 het aanleggen van landschapselementen.
- b Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  - 1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
  - 2 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.
- c Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in sub b, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang van de molen en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element ontstaat of kan ontstaan.

### **33.5 Vrijwaringszone - dijk - 1**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de versterking en verbreding:

- a Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- b Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1 de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  - 2 het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

## **Artikel 34 Algemene afwijkingsregels**

### **34.1 Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van een (bedrijfs)woning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

- b Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
  - 1 de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  - 2 er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- c Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
  - 1 de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  - 2 er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- d Van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- e Van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- f Van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
  - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- g Van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- h Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- i Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **34.2 Afwijken gebruiksregels**

### **Artikel 35 Algemene wijzigingsregels**

#### **35.1 Wijzigen Waarde - Archeologie 1/2/3/4**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b aan gronden alsnog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

#### **35.2 Woningplitsing monumentale woningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a De gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.
- b De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d Er is sprake van een landschappelijke en cultuurhistorische inpassing.
- e Er heeft niet eerder woningplitsing plaatsgevonden.

#### **35.3 Wijziging naar de bestemming Bos, Natuur en / of Water**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen dit bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en / of 'Water' ten behoeve van behoud en / of ontwikkeling van bos, natuur en / of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden voor de realisatie van waterberging, de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en / of landschappelijk raamwerk ten behoeve van bos- natuur- of landschapscompensatie aansluitend aan deze zones.
- b De wijziging pas plaatsvindt nadat aankoop / overdracht in voldoende mate is verzekerd of al heeft plaatsgevonden.
- c De wijziging is uitsluitend toegestaan als de aanwezige gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast.

#### **35.4 Wijziging veiligheidszone - bevi**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen ten behoeve van:

- a het wijzigen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - bevi' in verband met het wijzigen van het gasontvangsstation, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- a het verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - bevi', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het gasontvangsstation wordt beëindigd.

#### **35.5 Wijziging veiligheidszone - lpg**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - lpg', indien daartoe als gevolg van een wijziging in de regelgeving of de vergunning voor het lpg-station aanleiding bestaat.

### **Artikel 36 Overige regels**

#### **36.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 37 Overgangsrecht

### 37.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 37.2 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.

### 37.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' is het gebruik van gebouwen voor het verblijf ten behoeve van werkzaamheden voor de land- en tuinbouw toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als hoofdgebruiker van het gebouw in de



Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven, zulks met inbegrip van de persoon of personen die tot zijn huishouden behoren.

- b Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - persoonsgebonden overgangsrecht' is het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van wonen toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als hoofdbewoner van de woning in de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven, zulks met inbegrip van de persoon of personen die tot zijn huishouden behoren.

### **Artikel 38 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen'.

31 oktober 2013,  
Croonen Adviseurs