

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Artikel 4 Bedrijf

Artikel 5 Groen

Artikel 6 Horeca

Artikel 7 Kantoor

Artikel 8 Maatschappelijk

Artikel 9 Natuur

Artikel 10 Recreatie

Artikel 11 Sport

Artikel 12 Verkeer

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

Artikel 14 Water

Artikel 15 Wonen - B 1

Artikel 16 Wonen - B 2

Artikel 17 Wonen - B 3

Artikel 18 Leiding - Gas

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Artikel 21 Leiding - Olie

Artikel 22 Leiding - Riool

Artikel 23 Leiding - Water

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

Artikel 28 Waarde - Archeologie 5

Artikel 29 Waarde - Ecologie

Artikel 30 Waarde - Landgoed en buitenplaats

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

Artikel 32 Algemene bouwregels

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

Artikel 38 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied- ON01 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van een paardenfokkerij en met uitzondering van een paardenhouderij en manege.

1.7 agrarisch loonwerkbedrijf

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden met behulp van werktuigen.

1.8 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

1.9 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen.

1.10 archeologisch rapport

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de archeologische waarde van een terrein.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van sporen van menselijk handelen in het verleden die in de grond zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur.

1.12 archeologisch waardevol gebied

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.15 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat het deel van het maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.16 bed & breakfastvoorziening

een (deel van een) gebouw, bedoeld voor veelal kortdurend recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.17 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van producten en goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen

daaronder niet begrepen.

1.18 bedrijf aan huis

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning en/of bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend en gericht is op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, mede door de bewoner van de woning, met dien verstande dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.19 bedrijfsgebouw

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

1.20 bedrijfsmatige exploitatie recreatieverblijven

het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven waarbij voor recreatiewoningen geldt dat daar permanente wisselende recreatieve (nachts)verblijfmogelijkheden worden geboden.

1.21 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij het terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

1.22 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- d. restaurants, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;
- e. winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m², voor zover zij geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- f. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- g. sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m² per object / complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- i. objecten die met onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.23 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een woning en/of bijbehorende bouwwerken mede door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.24 bestand

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 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 overgangsbepalingen van dat plan;
- d. het bepaalde onder b is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bestrijdingsmiddelen gevoelige functies

alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen behorende bij het bedrijf dat de fruit- of boomteelt uitoefent.

1.28 bijbehorend bouwwerk

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

1.29 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

1.30 boogkas

een transparante afdekking van gewassen met een hoogte van maximaal 1 m, geen bouwwerk zijnde.

1.31 bouwen

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

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd. De eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond.

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

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

1.38 cultuurhistorische waarde

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

1.39 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.40 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.41 detailhandel

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

1.42 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.43 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.44 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.45 erker

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de gevel van een woning en ondergeschikt is aan de massa van het hoofdgebouw.

1.46 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.47 extensieve openluchtrecreatie

vormen van dagrecreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen.

1.48 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.49 functiegebied

gebruiksgebied of een gedeelte daarvan, waar de voor die gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten, niet zijnde het verblijven van personen, plaatsvinden.

1.50 functieruimte

in een functiegebied gelegen ruimte.

1.51 gebouw

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

1.52 gebruiksfunctie

gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen.

1.53 gebruiksgebied

vrij indeelbaar gedeelte van een gebruiksfunctie waar voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, dat bestaat uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten gelegen in een brandcompartiment die niet door een dragende scheidingsconstructie van elkaar zijn gescheiden en die geen toiletruimte, badruimte, technische ruimte of verkeersruimte zijn, tenzij die ruimte zelf een functieruimte is.

1.54 glastuinbouw

de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen.

1.55 groepsaccommodatie

een (deel van een) gebouw blijvend bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen met overnachting in slaapzalen en/of -kamers en dagverblijf voor huishoudelijke werkzaamheden.

1.56 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat gericht is op activiteiten waarvan de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken. Dat wil zeggen voor zover bij veehouderijbedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het

bedrijf behorende gronden.

1.57 grondwaterpeil

bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.

1.58 hagelnetten

netten op palen ter bescherming van de gewassen en vruchten die in het voorjaar worden geplaatst en na de oogst weer worden weggehaald.

1.59 historische buitenplaats

een eenheid van een landhuis, soms een kasteel (met zijn grachtenstelsel), zijn tuin of park en overige bouwwerken en/of gebouwen, zoals een koetshuis.

1.60 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.61 hoofdgebouw

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

1.62 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.63 intensieve veehouderij

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

1.64 internetwinkel

winkel waarbij de verkoop plaatsvindt op internet en de klantencontacten grotendeels of geheel digitaal verlopen.

1.65 jongerenontmoetingsplaats (JOP):

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie.

1.66 kamerbewoning

het bewonen van eenzelfde woning door meerdere personen die ieder in een eigen ruimte een eigen huishouden voeren waarbij deze bewoners wezenlijke voorzieningen, zoals een entree, keuken en/of sanitaire ruimte, gemeenschappelijk gebruiken.

1.67 kampeerboerderij

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.68 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, een caravan of een huifkar dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet een vergunning is vereist; één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.69 kampeerterein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.70 kas

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden van een bouwhoogte van meer dan 1

meter, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen.

1.71 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.

1.72 kunstwerken

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.73 kwekerij

het bedrijfsmatig telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten.

1.74 kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.75 landgoed

de historische buitenplaats en de daarbij behorende natuur- en of landbouwgronden met de daarbij behorende bouwwerken en/of gebouwen.

1.76 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van natuurlijke en menselijke factoren.

1.77 maaiveld

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.78 maatschappelijke voorziening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.79 maatvoeringsvlak

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

1.80 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.81 manege

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's,

het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen.

1.82 natuurwaarden

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

1.83 negatief effect op een Natura 2000-gebied door stikstofdepositie

Een toename van de stikstofdepositie groter dan 0 mol stikstof per hectare per jaar, dan wel een stikstofdepositie welke niet past binnen de ontwikkelruimte van de Programmatische Aanpak Stikstof op de voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied in vergelijking met de stikstofdepositie die rechtens is toegestaan.

1.84 nevenactiviteiten

het ontplooiën van activiteiten ter plaatse van het bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen.

1.85 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.86 ondergeschikte detailhandel

een niet zelfstandig uitgevoerde detailhandelsfunctie die duidelijk waarneembaar ondergeschikt is aan en afhankelijk is van de hoofdfunctie en deze ondersteunt zodat de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of gecompleteerd wordt, hieronder mede begrepen een afhaalbalie voor een internetwinkel eventueel in combinatie met een beperkte showroom.

1.87 ondergeschikte horeca

een niet zelfstandig uitgevoerde horecafunctie die duidelijk waarneembaar ondergeschikt is aan en afhankelijk is van de hoofdfunctie en deze ondersteunt zodat de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of gecompleteerd wordt en waarbij geen sprake is van verhuur van ruimte of anderszins in gebruik geven aan derden ten behoeve van feesten en partijen.

1.88 overig bouwwerk

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

1.89 overkapping

een bouwwerk, omsloten door maximaal één, tot de constructie behorende wand en voorzien van een gesloten dak.

1.90 paardenbak

een niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.91 paardenhouderij

het bedrijfsmatig, niet op de agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

1.92 parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.93 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.94 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een binnen hetzelfde bouwvlak gevestigd agrarisch bedrijf, die wordt bewoond door derden die geen functionele binding hebben met dat agrarische bedrijf.

1.95 prostitutie

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

1.96 recreatiewoning

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

1.97 schuilgelegenheid

een bouwwerk bestemd voor het schuilen van dieren.

1.98 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.99 staat van bedrijfsactiviteiten

bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.100 stacaravan

een als gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin, of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.101 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aan te bieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.102 stapmolen

cirkelvormige, omheinde ruimte, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen door middel van een aansturing via een, al of niet computergestuurde, bedieningskast.

1.103 stikstofdepositie

neerslag van stikstofverbindingen uit de atmosfeer op een habitat, waarbij de belasting, op een punt binnen het habitat, wordt uitgedrukt in mol N/ha/jr en de belasting op het habitat in geheel in mol N/jr.

1.104 stiltegebied

aangewezen gebied waar voorkomen moet worden dat een toename plaatsvindt van de geluidsbelasting, anders dan ten gevolge van de gebiedseigen geluiden.

1.105 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende overige bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanleiding, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefooncellen enabri's.

1.106 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.107 toename van stikstofdepositie

hiervan is sprake wanneer de depositie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot de betreffende inrichting.

1.108 vakantie-appartement

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

1.109 verblijfsgebied

gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.

1.110 verkoop vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimte, garderobes en keukens.

1.111 viaduct

brug over een (spoor)weg of dal ten dienste van het verkeer.

1.112 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.113 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.114 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.115 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.116 zorgwoning

een woning, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens voor hulpbehoevenden of het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 bruto vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende:

- a. Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie;
- b. Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

2.8 het peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
 - de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

2.9 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

de kleinste afstand tussen de zijdelingse bouwperceelgrens en het bouwwerk.

2.10 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend op de bestaande locatie, de uitoefening van veehouderijbedrijven in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
 - 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mede intensieve veehouderij is toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie' of 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap' kwekerijen niet zijn toegestaan;
 - 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomenteelt 1' uitsluitend de kwekerij van bomen en andere houtgewassen is toegestaan;
 - 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomenteelt 2' mede de kwekerij van bomen en andere houtgewassen is toegestaan;
 - 6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomenteelt 3' uitsluitend de kwekerij van heesters is toegestaan;
 - 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - driftvrije zone' is het niet toegestaan om gewasbescherming toe te passen waarbij drift ontstaat;
 - 8. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - boomgaard' mede een boomgaard is toegestaan;
- b. instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - half-open landschap' de half-openheid van het landschap;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie' de kwelafhankelijke vegetatie van het landschap;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap' de openheid van het landschap;
- c. wonen in een bedrijfswoning en het wonen ten behoeve van mantelzorg;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mede een paardenhouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mede een parkeerterrein;
- f. mestvergistings- en mestverwerking, uitsluitend ten behoeve van mest van het eigen bedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuintuin' mede een volkstuintuin;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' mede zorgwoningen met daarbij behorende gemeenschappelijke en of maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte en een centrale keuken;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mede detailhandel;

met daarbij behorend:

- j. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, flora en fauna, zoals faunapassages, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals picknickplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen van gebouwen, mestopslag, silo's en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, bouwwerken voor mestopslag, silo's en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. deze mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd door één bedrijf;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag per bouwvlak niet meer dan één bedragen, tenzij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal staat aangegeven;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning is uitgesloten.
- d. het aantal plaatsen ten behoeve van wonen in zorgwoningen mag ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' niet meer bedragen dan 9;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een bouwhoogte van meer dan 1 m mag binnen elk bouwvlak niet meer dan 300 m² bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - (boog)kassen' de gezamenlijke oppervlakte van (boog)kassen maximaal 600 m² mag bedragen;
- g. in afwijking van lid a mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur' een veldschuur;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een opslag en berging;
- h. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken		max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen		6 m	10 m
bedrijfswoningen		4,5 m	10 m
bijbehorende bouwwerken		3 m	6 m
bouwwerken voor mestopslag		-	6 m
sleufsilos	-	2 m	
kassen	6 m	8 m	
silos, niet zijnde sleufsilos		-	12 m
veldschuur	bestaande	bestaande	
opslag	bestaande	bestaande	

- i. in aanvulling op lid h mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij maximaal één bouwlaag bevatten.

3.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

3.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. paardenbakken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. kuilvoerplaten mogen worden gebouwd:
 - 1. binnen het bouwvlak;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kuilvoerplaten' buiten het bouwvlak.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' mogen uitsluitend kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 m² per volkstuint (perceel);
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint'	1 m
andere, overige bouwwerken, binnen het bouwvlak	10 m
andere, overige bouwwerken, buiten het bouwvlak	3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking mestopslag en andere silos buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het toestaan van het op ten hoogste 25 m buiten een bouwvlak bouwen van:

- a. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1000 m³ en een maximum bouwhoogte van 5 m;
- b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een maximum bouwhoogte van 2 m,

mits:

1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
2. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.3.2 Afwijking bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder g voor het toestaan van een hogere bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
- c. de hogere bouwhoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
- d. het aantal bouwlagen niet toeneemt.

3.3.3 Afwijking schuilgelegenheden buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren buiten een bouwvlak met een oppervlakte van niet meer dan 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m mits:

- a. bij een agrarisch bedrijf, de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- b. bij een hobbymatig karakter, de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden als bedoeld in 3.1 voor boogkassen, hagelnetten, teeltondersteunende voorzieningen, opslag van hooirollen en mestzakken buiten het bouwvlak;
- b. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de boom- en fruitteelt binnen een afstand van 50 meter van bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, met uitzondering van bestaand gebruik waarbij de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden. Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen behorende bij het bedrijf dat de fruit- of boomteelt uitoefent.
- c. in afwijking van lid a mogen gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' worden gebruikt voor teeltondersteunende voorzieningen zoals kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 m² per volkstuint (perceel);
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

3.4.2 Stikstofdepositie

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt: het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot een agrarisch bedrijf ten behoeve van het houden van vee, zodanig dat er sprake is van een negatief effect op een Natura 2000-gebied door de stikstofdepositie vanuit het betreffende bedrijf, met dien verstande dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming niet wordt aangemerkt:

- a. het bestaande gebruik, dat wil zeggen de veestapel die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan feitelijk en planologisch legaal aanwezig is ten behoeve van een (intensieve) veehouderij(tak);
- b. het gebruik op grond van een onherroepelijk verleende vergunning in het kader van de natuurbescherming zoals op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998/- of artikel 2.7 Wet natuurbescherming onder de voorwaarden dat:
 1. voor de verlening van de vergunning een passende beoordeling is gemaakt;
 2. de vergunning is verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan;
 3. het gebruik volledig in overeenstemming is met de voorschriften van de verleende vergunning;
 4. de verleende vergunning is opgenomen in Bijlage 1 Nb wet vergunningen;

3.4.3 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' mag het aantal parkeerplaatsen niet meer bedragen dan staat aangegeven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking kwekerijen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, onder a, ten behoeve van het toestaan van kwekerijen, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. daardoor de waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie' of 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap' niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Afwijking boogkassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.4.1, onder a, ten behoeve van het gebruik van gronden voor boogkassen buiten het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, onder b, niet onevenredig worden aangetast.

3.5.3 Afwijking hagelnetten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.4.1, onder a, ten behoeve van het oprichten van hagelnetten buiten het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, onder b, niet onevenredig worden aangetast;
- c. hagelnetten niet doorlopen tot aan de grond;
- d. de hoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m.

3.5.4 Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van het gebruiken van gronden en gebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenhouderij, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- d. opslag- en stallingsbedrijven;
- e. kantoorbedrijvigheid, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. bezoekers- en cursuscentrum;
- g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
- i. horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 'bed & breakfast'-appartementen, vakantie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord;
- m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf niet wordt vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
2. binnen eenzelfde bouwvlak de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer dan 300 m² bedraagt;
3. onverminderd het bepaalde onder 2, binnen eenzelfde bouwvlak de verkoop vloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedraagt;
4. binnen eenzelfde bouwvlak de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van statische opslag niet meer dan 500 m² bedraagt;
5. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen bovendien de volgende bepalingen in acht worden genomen:
 - a. de inhoud van een 'bed & breakfast'-voorziening of vakantie-appartement niet meer dan 250 m³ bedraagt;
 - b. standplaatsen voor kampeermiddelen ook buiten een bouwvlak zijn toegestaan tot een afstand van 25 m uit de grens van het bouwvlak, mits daardoor de waarden van het bepaalde in 3.1 onder b, niet onevenredig worden aangetast;
 - c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen per bouwvlak geldt voor ten hoogste 15 kampeermiddelen,

in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;

6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. in vergelijking met het agrarisch gebruik de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
8. het parkeren behorende bij het andere gebruik binnen het betreffende bouwvlak plaatsvindt;
9. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
10. het andere gebruik, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - stiltegebied" de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

3.5.5 Omschakeling akkerbouw naar veehouderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a, sub 1, ten behoeve van omschakeling van een akkerbouwbedrijf in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een veehouderijbedrijf in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

- a. is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebied niet significant worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
- b. het bouwvlak niet wordt vergroot.

3.5.6 Afwijking plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder c voor het gebruiken van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning mits:

- a. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakte afstand doet van de betreffende woning.
- b. voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit.
- c. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het gebruik als plattelandswoning geen mogelijkheid oplevert voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
- f. voor het overige blijven de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

3.5.7 Afwijking spuitzone

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder b voor het toestaan van een kleinere afstand tot gevoelige functies, onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

3.5.8 Afwijken van stikstofdepositie

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder de voorwaarden dat:

- a. de toename van de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op de voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied;
- b. in afwijking van lid a is stikstofdepositie, op grond van wettelijke bepalingen ten aanzien van de natuurbescherming, zoals artikel 1.13, derde lid Wet natuurbescherming toelaatbaar, in geval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting, als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer, danwel de Omgevingswet, in de periode waarvoor het programma voor de beperking van de stikstofdepositie geldt, zoals het Programma Aanpak Stikstof.
- c. voordat het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning vragen zij het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming, danwel de Omgevingswet om advies. De adviesaanvraag zal in ieder geval betrekking hebben op de vraag of de handeling die het betreft past binnen de beleidskaders die het betrokken bevoegd gezag op grond van de wet in het kader van de natuurbescherming, danwel de Omgevingswet, hiertoe heeft vastgesteld binnen het Programma Aanpak Stikstof en op de vraag of er nog voldoende ontwikkelruimte beschikbaar is binnen het Programma Aanpak Stikstof.

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

3.6.1 Verbod

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

werken en werkzaamheden*										
gronden met de aanduiding / bestemming:	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
'specifieke vorm van agrarisch met waarden - half-open landschap'				+	+			+		

	'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie'	+	+	+	+			+	+	+	+
	'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap'								+		
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist											
a	het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;										
b	het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;										
c	het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;										
d	het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bos en/of houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben;										
e	het verwijderen van natuur- en landschapselementen;										
f	het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;										
g	diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;										
h	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;										
i	het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen										
j	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.										

3.6.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning ingevolge de Ontgrondingenwet;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan.
- het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m² betreffen;
- het vellen, rooien of beschadigen betreft van berken, coniferen, Amerikaanse vogelkers en fruitbomen, uitgezonderd hoogstamfruitbomen.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grens van een bouwvlak te verschuiven en/of te vergroten mits:

- het te wijzigen bouwvlak niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwstabiliseringsgebied';
- de noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- het oorspronkelijke bouwvlak ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan voor ten minste 50% van de oppervlakte is opgenomen in het nieuwe bouwvlak;
- geen gebouw, mestopslag, sleufsilos of kuilvoerplaat door het wijzigen buiten het bouwvlak komt te liggen;
- de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen bij een eerste maal met ten hoogste 30% wordt vergroot tot een

- maximum van 1 ha;
- f. de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen bij een tweede maal met ten hoogste 30% wordt vergroot tot een maximum van 1 ha;
- g. omliggende waarden door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- j. de versnelde afvoer van het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak wordt voorkomen of gecompenseerd en daarvoor advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.7.2 Wijziging verschuiving bouwvlakken in landbouwstabiliseringsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwstabiliseringsgebied' de grens van een bouwvlak te verschuiven, mits:

- a. het te wijzigen bouwvlak niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- b. de noodzaak daarvan ten behoeve van het dierenwelzijn is aangetoond;
- c. het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- d. het oorspronkelijke bouwvlak ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan voor ten minste 50% van de oppervlakte is opgenomen in het nieuwe bouwvlak;
- e. geen gebouw, mestopslag, sleufsilos of kuilvoerplaat door het wijzigen buiten het bouwvlak komt te liggen;
- f. de oppervlakte van het bouwvlak door het verschuiven niet wordt vergroot;
- g. omliggende waarden door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- j. de versnelde afvoer van het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak wordt voorkomen of gecompenseerd en daarvoor advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.7.3 Wijziging omschakeling naar grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van een bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen, mits vaststaat dat binnen het bouwvlak geen intensieve veehouderij meer aanwezig is.

3.7.4 Wijziging naar 'Wonen - B1' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15, mits:

- a. het betreffende bouwvlak wordt verwijderd;
- b. ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning een bestemmingsvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² wordt aangewezen met de bestemming als bedoeld in artikel 15;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- d. aan het bepaalde in artikel 15 wordt voldaan;
- e. alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak in de bestemming als bedoeld in artikel 15 worden gebracht;
- f. vooraf vaststaat dat alle voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met dien verstande dat een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, tot een maximum van 200 m² is toegestaan;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- h. het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak niet wordt vergroot;
- i. op gronden zonder de aanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwstabiliseringsgebied' het betreffende bouwvlak aantoonbaar niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft;
- j. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.7.5 Wijziging naar 'Wonen-B2' na beëindiging agrarisch bedrijf; één extra woning toegestaan in een voormalige boerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 16, mits:

- a. het betreffende bouwvlak wordt verwijderd;
- b. ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning een bestemmingsvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² worden aangewezen met de bestemming als bedoeld in artikel 16;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- d. alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak in de bestemming als bedoeld in artikel 16 worden gebracht;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één woning extra toegestaan, mits:
 1. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;

2. vooraf vaststaat dat alle voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met dien verstande dat een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, tot een maximum van 200 m² is toegestaan;

- g. aan het bepaalde in artikel 16 wordt voldaan, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in 16.2.2 onder d, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woning zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder f bedoelde aaneengesloten bebouwing;
- h. op geen van de gevels van de extra woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- i. op gronden zonder de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwstabiliseringsgebied' het betreffende bouwvlak aantoonbaar niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft;
- j. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.7.6 Wijziging naar 'Wonen-B1' na beëindiging agrarisch bedrijf; grotere inhoud woning toegestaan in monumentale / cultuurhistorisch waardevolle boerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15, mits:

- a. het betreffende bouwvlak wordt verwijderd;
- b. ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning een bestemmingsvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² worden aangewezen met de bestemming als bedoeld in artikel 15;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- d. alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak in de bestemming als bedoeld in artikel 15 worden gebracht;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, de inhoud van de woonruimte mag worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, indien de betreffende boerderij is aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening, mits:
 - 1. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
 - 2. vooraf vaststaat dat alle voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met dien verstande dat een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, tot een maximum van 200 m² is toegestaan;
- g. het bepaalde in artikel 15 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in 15.2.2 onder e, de totale inhoud van de woonruimte zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder f bedoelde aaneengesloten bebouwing;
- h. op gronden zonder de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwstabiliseringsgebied' het betreffende bouwvlak aantoonbaar niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft;
- i. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.7.7 Wijziging naar 'Wonen-B1' of 'Wonen-B2' na beëindiging agrarisch bedrijf; extra woning(en) toegestaan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 15 dan wel artikel 16 (of een combinatie daarvan) en daarbinnen extra woningen toe te staan, mits:

- a. het betreffende bouwvlak aantoonbaar niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft;
- b. het betreffende bouwvlak wordt verwijderd;
- c. ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning en de extra woning(en) een bestemmingsvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² wordt aangewezen met de bestemming als bedoeld in artikel 15 dan wel artikel 16;
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- e. alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak in de bestemming als bedoeld in artikel 15 worden gebracht dan wel artikel 16 indien er sprake is van bestaande aaneengebouwde woningen;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met dien verstande dat een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, tot een maximum van 200 m² is toegestaan;
- h. voor de bouw van maximaal één extra woning vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak minimaal 1000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- i. voor de bouw van maximaal twee extra woningen vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak minimaal 2500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- j. voor de bouw van maximaal drie extra woningen vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak minimaal

- 4000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- k. aan het bepaalde in artikel 15 dan wel artikel 16 wordt voldaan;
 - l. op geen van de gevels van de extra woning(en), bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt.
 - m. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
 - n. op gronden zonder de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwstabiliseringsgebied' het betreffende bouwvlak aantoonbaar niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft.

3.7.8 Wijziging naar 'Bedrijf', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 4, 7 of 8, mits:

- a. het betreffende bouwvlak wordt verwijderd;
- b. het bouwvlak niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie';
- c. binnen het voormalig bouwvlak van elk bedrijf aan de bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden een nieuw bouwvlak wordt toegekend;
- d. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- e. alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak worden gebracht;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de onder c bedoelde gronden nader bestemd en aangeduid worden voor:

Hoofdbestemming	nadere aanduidingen
Bedrijf	ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
	ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
	landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenhouderij, loonwerkbedrijf; niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven;
	opslag- en stallingsbedrijven;
Kantoor	kantoorbedrijvigheid, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
Maatschappelijk	sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord.

- h. in afwijking van lid g, bedrijven die in ruimtelijk opzicht en gezien de gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld, ook als zodanig bestemd en aangeduid mogen worden;
- i. aan het bepaalde in artikel 4 dan wel 7 of 8 wordt voldaan;
- j. de gezamenlijke oppervlakte, de goot- en de bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, met dien verstande dat maximaal 500 m² mag blijven staan;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden.
- k. het bedrijf voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- l. op gronden zonder de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwstabiliseringsgebied' het betreffende bouwvlak aantoonbaar niet voor de landbouw nodig is en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft;
- m. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- n. de bedrijfsactiviteiten:
 1. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten;
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen,
 5. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
 6. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - stiltegebied" de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

3.7.9 Wijziging naar 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 9 mits:

- a. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- b. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten buitengebied';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mede een opslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' mede een waterzuiveringsinstallatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - natuurlijke waterzuivering' uitsluitend een waterzuivering in een biezenveld;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinning' uitsluitend een waterwinbedrijf;
- f. kantoren als onderdeel van de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat per bedrijf het oppervlak niet meer dan 50% van de totale bruto vloeroppervlakte mag bedragen, met een maximum van 2.000 m²;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', mede een antennemast;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mede het wonen in een bedrijfswoning en ten behoeve van mantelzorg;

met daarbij behorend:

- i. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- e. de inhoud van de (bedrijfs)woning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- f. dakkapellen in de dakvlakken van hoofdgebouwen aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;
- g. in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van de bedrijfswoning en op zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:
 1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 2. de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedraagt;
 4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

4.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten, lichtmasten	10 m
een antennemast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'	30 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.1, onder b, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 20% meer bedraagt dan het bestaande totale oppervlak aan gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover een omgevingsvergunning betreft:
 1. bedrijfspercelen die binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zijn gelegen, en
 2. een oppervlaktevergroting van meer dan 150 m², dan mag de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - er geen reële alternatieven bestaan én er redenen zijn van groot openbaar belang;
 - negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende de compensatie;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - stiltegebied" de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruik ten behoeve van ondergeschikte detailhandel

Het gebruik ten behoeve van ondergeschikte detailhandel is in overeenstemming met de hoofdfunctie, indien voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
- b. binnen eenzelfde bouwvlak de verkoop van detailhandel niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking toestaan bedrijf buiten de staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan op grond van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten buitengebied' categorie 1 en 2 is toegestaan, mits:

- a. het beoogde bedrijf naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - stiltegebied" de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig wordt beïnvloed.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen waaronder bosgebieden en bermen;
- plantsoenen;
- water;

met daarbij behorend:

- paden, in- en uitritten, kunstwerken, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, speelveldjes, voorzieningen voor verblijf en ontmoeting zoals een jongerenontmoetingsplaats, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 15 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval deze oppervlakte als maximum geldt;
- de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 10 m² per bouwwerk bedragen;
- het maximaal aantal overkappingen mag niet meer dan 2 bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt:

Gebouwen en overkappingen	Maximum bouwhoogte
nutsvoorzieningen	3,5 m
voorzieningen voor verblijf en ontmoeting	3,5 m
overige overkappingen	3 m

5.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken	Maximum bouwhoogte
lichtmasten	10 m
kunstobjecten	6 m
vlaggenmasten	6 m
speeltoestellen	4,5 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mede het wonen in een bedrijfswoning en wonen ten behoeve van mantelzorg;

met daarbij behorend:

- tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;

- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- f. dakkapellen in de dakvlakken van het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
 - 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 - 2. voorzien van een plat dak;
 - 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 - 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 - 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
 - 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
 - 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;
- g. in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van de bedrijfswoning en op zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:
 - 1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 - 2. de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedraagt;
 - 4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

6.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten, lichtmasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.1, onder b, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 20% meer bedraagt dan het bestaande totale oppervlak aan gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover een omgevingsvergunning betreft:
 - 1. bedrijfspercelen die binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zijn gelegen, en
 - 2. een oppervlaktevergroting van meer dan 150 m², dan mag de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - er geen reële alternatieven bestaan én er redenen zijn van groot openbaar belang;
 - negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende de compensatie;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. de afwijking, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' mede voor het behoud van een beeldbepalende boom;

met daarbij behorend:

- c. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. dakkapellen in de dakvlakken van het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;
- e. in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van de bedrijfswoning en op zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:
 1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 2. de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedraagt;
 4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

7.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

7.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overig bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten, lichtmasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Beeldbepalende bomen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "beeldbepalende boom" nadere eisen te stellen

aan de in sublid 7.2.1 en 7.2.2 bedoelde bouwwerken en /of de technische uitvoering daarvan, met het oog op het handhaven van de kwaliteit en de levensvatbaarheid van de daar aanwezige bomen vanwege de cultuurhistorische waarde.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.1, onder b, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 20% meer bedraagt dan het bestaande totale oppervlak aan gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover een omgevingsvergunning betreft:
 1. bedrijfspercelen die binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zijn gelegen, en
 2. een oppervlaktevergroting van meer dan 150 m², dan mag de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van samenhang tussen die gebieden, tenzij;
 - er geen reële alternatieven bestaan én er redenen zijn van groot openbaar belang;
 - negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende de compensatie.
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. de afwijking, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Parkeerplaatsen

Ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' dient het aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 2,5 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden ten behoeve van parkeerplaatsen voor motorvoertuigen.

7.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de in lid 7.5.1 bedoelde parkeerplaatsen voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', uitsluitend onderwijs;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' uitsluitend zorgwoningen met daarbij behorende gemeenschappelijke en of maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte en een centrale keuken;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hospice' uitsluitend een hospice;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - onderwijs en/of congrescentrum' uitsluitend onderwijs, congrescentrum en specifiek op het landgoed de Horst (adressen De Horst 1 t/m 12) mede een hotel en/of in totaal maximaal 1.150 m² bvo aan zelfstandige kantoren verspreid over de op de verbeelding vastgelegde bouwvlakken binnen het landgoed.

met daarbij behorend:

- f. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ondergeschikte horeca.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum

- bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. dakkapellen in de dakvlakken het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;
- e. in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van de bedrijfswoning en op zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:
1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 2. de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedraagt;
 4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

8.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
ballenvanger	5 m
vlaggenmasten, antennemasten, lichtmasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1, onder b, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 20% meer bedraagt dan het bestaande totale oppervlak aan gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover een omgevingsvergunning betreft:
 1. bedrijfspercelen die binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zijn gelegen, en
 2. oppervlaktevergroting van meer dan 150 m², dan mag de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - er geen reële alternatieven bestaan én er redenen zijn van groot openbaar belang;
 - negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende de compensatie.
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. de afwijking, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruik ten behoeve van ondergeschikte horeca

Het gebruik ten behoeve ondergeschikte horeca is in overeenstemming met de hoofdfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
- binnen eenzelfde bouwvlak niet meer dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte ten behoeve van ondergeschikte horeca wordt gebruikt;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
- agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding;
- extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- bos;
- bosbouw;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-theehuis' een theehuis is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag en berging;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mede een parkeerterrein;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijke parkeervoorziening' mede een tijdelijke parkeervoorziening;
- ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mede een begraafplaats;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuinmuur' mede een tuinmuur;

met daarbij behorend:

- paden, in- en uitritten, onverharde en halfverharde (toegangs)wegen, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna zoals faunapassages, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van natuurvoorlichting en -educatie, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend een opslag en berging mogen worden gebouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - theehuis' een theehuis mag worden gebouwd.
- het aantal gebouwen of overkappingen mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen;
- de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder a mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duiventil' een duiventil worden gebouwd;

9.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

- Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuinmuur' is de bouw van een tuinmuur toegestaan;
- Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen	2 m
tuinmuur ter plaatse van de aanduiding 'tuinmuur'	2 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m
opslag	bestaand

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.2.1 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond;
- b. de in 9.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. de oppervlakte per aanvraag om een omgevingsvergunning niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Tijdelijke parkeervoorziening

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijke parkeervoorziening' mogen niet meer dan 6 x per jaar gebruikt worden als tijdelijke parkeervoorziening.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijking permanente parkeervoorziening

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 9.1 ten behoeve van het toestaan van een parkeervoorziening ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, mits:

- a. de noodzaak is aangetoond en er geen reële alternatieven bestaan;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. de waarden van het gebied zoals beschreven in 9.1 lid a niet wezenlijk nadelig worden beïnvloed;
- d. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk nadelig beïnvloed.

9.5.2 Afwijking tijdelijke parkeervoorziening

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van het toestaan van een tijdelijke parkeervoorziening ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, mits:

1. de noodzaak is aangetoond en er geen reële alternatieven bestaan;
2. de voorziening maximaal 6 maal per jaar gebruikt wordt;
3. de waarden van het gebied zoals beschreven in 9.1 lid a niet wezenlijk nadelig worden beïnvloed;
4. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk nadelig beïnvloed.

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

9.6.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bos en/of houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- e. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- f. diepplougen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- h. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- i. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

9.6.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 9.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning ingevolge de Ontgrondingenwet;
- e. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m²

betreffen.

- f. het vellen, rooien of beschadigen van berken, coniferen, Amerikaanse vogelkers en fruitbomen, uitgezonderd hoogstamfruitbomen.

9.6.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.6.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatieve doeleinden;
- ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een recreatiewoning is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' uitsluitend een minicamping;

met daarbij behorend:

- tuinen en erven, paden, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen van recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- het aantal recreatiewoningen mag ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' niet meer bedragen dan 1;
- de inhoud van een recreatiewoning mag niet meer dan de bestaande inhoud bedragen;
- de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en 5 m bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- ondergrondse bouwwerken zoals kelders, souterrains en bergingen zijn niet toegestaan.
- ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' aan de Rijsenburgselaan 24 is het bouwen van een nieuwe recreatiewoning uitsluitend toegestaan, mits de aanwezige schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is gesloopt en verwijderd.

10.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen	2 m
vlaggenmasten, antennemasten, lichtmasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking grotere recreatiewoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.2.1 onder b voor het toestaan van recreatiewoningen groter dan de bestaande inhoud, tot een maximum van 250 m³, mits de omliggende waarden door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Gebruik als minicamping

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' mag het aantal kampeermiddelen niet meer

bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van sportactiviteiten, met dien verstande dat een manege niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang' mede een buitenschoolse opvang;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - muziekoefenruimte' mede een muziekoefenruimte;

met daarbij behorend:

- d. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair en ondergeschikte horeca.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

11.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
lichtmasten	15 m
ballenvanger	8 m
kunstobjecten	6 m
vlaggenmasten, antennes	10 m
speeltoestellen	4,5 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.2.1, onder b, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 20% meer bedraagt dan het bestaande totale oppervlak aan gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover een omgevingsvergunning betreft:
 1. bedrijfspcelen die binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zijn gelegen, en
 2. een oppervlaktevergroting van meer dan 150 m², dan mag de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast, tenzij:
 - er geen reële alternatieven bestaan én er redenen zijn van groot openbaar belang;
 - negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende de compensatie. tenzij er geen reële alternatieven bestaan én

er redenen zijn van groot openbaar belang;

- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. de afwijking, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden en pleinen met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verkeersbegeleiders;

met daarbij behorend:

- d. groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages, parkeervoorzieningen, kunstwerken, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, voorzieningen voor verblijf en ontmoeting zoals een jongerenontmoetingsplaats, kunstobjecten, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 15 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval deze oppervlakte als maximum geldt;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 10 m² per bouwwerk bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt:

Gebouwen en overkappingen	Maximum bouwhoogte
voorzieningen voor verblijf en ontmoeting	3,5 m
nutsvoorzieningen	3.5 m
overige overkappingen	3 m

12.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
lichtmasten	10 m
kunstwerken	6 m
kunstobjecten	6 m
viaducten	7 m
speeltoestellen	4,5 m
vlaggenmasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. railverkeer;
- b. spoorwegover- en onderdoorgangen met wegen en fiets- en voetpaden.

met daarbij behorend:

- c. paden, in- en uitritten, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages, parkeervoorzieningen, kunstwerken, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer zoals halteplaatsen, kunstobjecten, straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de oppervlakte mag maximaal 25 m² per bouwwerk bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

13.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
kunstwerken	6 m
kunstobjecten	6 m
bruggen en viaducten	7 m
palen en masten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- watergangen en waterpartijen;
- waterhuishouding;
- instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- extensieve openluchtrecreatie;
- waterverkeer;

met daarbij behorend:

- groenvoorzieningen, paden, kaden, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 15 Wonen - B 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - B 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mede een kantoor;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mede horeca tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hooiberg' uitsluitend een hooiberg;

met daarbij behorend:

- tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bouwen algemeen

Het bebouwingsgebied mag voor niet meer dan 50 % worden bebouwd.

15.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal staat aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag de oppervlakte van een hoofdgebouw maximaal het aangegeven percentage van het bouwperceel bedragen;
- e. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij:
 1. bestaande inhoud groter is in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' een andere maximale inhoud staat weergegeven.
- f. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 4,5 m en 10 m bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- g. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;
- h. in afwijking van lid g mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd;
- i. op een hoekperceel geldt in geval van sloop van het bestaande hoofdgebouw en vervanging daarvan door een nieuw hoofdgebouw dat de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak dient te worden gesitueerd als waar de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw is gesitueerd;
- j. dakkapellen in hoofdgebouwen aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;

15.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 5 m;
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. het hoofdgebouw.
- c. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd:
 1. dient minimaal 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hooiberg' een hooiberg met een maximale bouwhoogte van 8 meter;
 - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.
 3. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 4. de ligging van een verblijfsgebied in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
 5. ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m²;
 6. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m²,

- vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

d. in afwijking van lid c mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd:

1. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
3. voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:
 - de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 - de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 - de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 - de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

15.2.4 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

15.2.5 Bouwen van recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatiewoningen mag ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' niet meer bedragen dan 1;
- b. de inhoud van een recreatiewoning mag niet meer dan de bestaande inhoud bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en 5 m bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- d. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, souterrains en bergingen zijn niet toegestaan.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking oppervlakte bijbehorend bouwwerk met sloopvoorwaarde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [15.2.3](#) lid c onder 6, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken met een grotere gezamenlijke oppervlakte mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij het betreffende hoofdgebouw behorende gronden, tot een maximum van 200 m²;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. alle overige niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat:
 1. bestaande gebouwen die als bijbehorend bouwwerk worden gebruikt of kunnen worden gebruikt, behouden mogen blijven mits voldaan wordt aan de maximale oppervlakte bepalingen zoals bedoeld in lid a;
 2. geen gebouwen worden gesloopt die zijn aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening.

15.3.2 Afwijking inhoud woonruimte in monumentale/cultuurhistorisch

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid [15.2.2](#), onder e, ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

- a. de betreffende boerderij is aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening;

- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- c. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40 % van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van activiteiten: Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- d. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

Artikel 16 Wonen - B 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - B 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;

met daarbij behorend:

- b. tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwen algemeen

Het achtererfgebied mag voor niet meer dan 50 % worden bebouwd.

16.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend in de vorm van aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- b. mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij:
 - 1. bestaande inhoud groter is in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 4,5 m en 10 m bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- f. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;
- g. in afwijking van lid f mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd;
- h. de afstand tot vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande overkappingen op hetzelfde bouwperceel moet minimaal 1 m bedragen;
- i. op een hoekperceel geldt in geval van sloop van het bestaande hoofdgebouw en vervanging daarvan door een nieuw hoofdgebouw dat de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak dient te worden gesitueerd als waar de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw is gesitueerd;
- j. dakkapellen in dakvlakken van hoofdgebouwen aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
 - 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
 - 2. voorzien van een plat dak;
 - 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;

4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.

16.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 5 m;
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. het hoofdgebouw.
- c. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd:
 1. dient minimaal 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.
 3. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 4. de ligging van een verblijfsgebied in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
 5. ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m²;
 6. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
- d. in afwijking van lid c mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd:
 1. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
 3. voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:
 - de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 - de afstand vanaf de bouwperceelsgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 - de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 - de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

16.2.4 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking oppervlakte bijbehorende bouwwerken met sloopvoorwaarde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 16.2.3 onder g, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken met een grotere gezamenlijke oppervlakte, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij het betreffende hoofdgebouw behorende gronden, tot een maximum van 200 m²;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- c. alle overige niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat:
 1. bestaande gebouwen die als bijbehorend bouwwerk worden gebruikt of kunnen worden gebruikt, behouden mogen blijven mits voldaan wordt aan de maximale oppervlakte bepalingen zoals bedoeld in lid a;
 2. geen gebouwen worden gesloopt die zijn aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40 % van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage ' Staat van activiteiten: Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- d. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

Artikel 17 Wonen - B 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - B 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor en appartementen' mede kantoren;

met daarbij behorend:

- d. tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 4 m en 9 m bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt.

17.2.2 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding opslag;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3 m en 6 m bedragen;

17.2.3 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
nieuwe erf- en terreinafscheidingen	1 m
bestaande erf- en terreinafscheidingen	bestaande
vlaggenmasten, antennemasten	10 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	2 m

17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het in lid 17.1 bedoelde gebruik gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag in plaats van 6 woningen, kantoren tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 790 m² worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor en appartementen' mag in plaats van maximaal 4 woningen, kantoren tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 710 m² en maximaal 2 woningen worden gebouwd.

17.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gebouwen als bedoeld in artikel 17.1 onder a en b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' niet meer toegestaan, als:

- a. de aanwezige bebouwing zoals aangeduid in bijlage 6 bij deze regels niet binnen 1 jaar na ingebruikname van die gebouwen is gesloopt, en
- b. binnen 1 jaar nadat het koetshuis in gebruik is genomen de reconstructie van de slingervijver en herstel van de padenstructuur conform bijgevoegde bijlage 6 bij deze regels nog niet is uitgevoerd.

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van gas en daarbij behorende voorzieningen en belemmeringenstrook.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van bouwwerken die ten dienste staan van de 'Leiding - Gas';
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.2.1 ten behoeve van het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en), mits:

- a. hierdoor de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden opgericht
- c. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

18.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen en/of verwijderen of verwijderen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;

- f. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het ondergronds transport van elektrische energie en daarbij behorende bouwwerken en belemmeringenstrook.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van bouwwerken die ten dienste staan van de 'Leiding - Hoogspanning';
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 19.2.1 ten behoeve van het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en), mits:

- a. hierdoor de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden opgericht
- c. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

19.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen en/of verwijderen of verwijderen is toegevoegd van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- f. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

19.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van elektrische energie en daarbij behorende bouwwerken en belemmeringenstrook.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van bouwwerken die ten dienste staan van de 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 20.2.1 ten behoeve van het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en), mits:

- a. hierdoor de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden opgericht
- c. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

20.4.1 Verbod

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting.

20.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

20.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 21 Leiding - Olie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van olie en andere brandstoffen en daarbij behorende voorzieningen en belemmeringenstrook.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van bouwwerken die ten dienste staan van de 'Leiding - Olie';
- de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen;
- de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.2.1 ten behoeve van het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en), mits:

- hierdoor de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- geen kwetsbare objecten worden opgericht
- ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

21.4.1 Verbod

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

- het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het permanent opslaan van goederen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 22 Leiding - Riool

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van rioolwater en daarbij behorende voorzieningen en belemmeringenstrook.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van bouwwerken die ten dienste staan van de 'Leiding - Riool';
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.2.1 ten behoeve van het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en), mits:

- a. hierdoor de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden opgericht
- c. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

22.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen en/of of verwijderen of verwijderen is toegevoegd van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- f. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

22.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van water en daarbij behorende voorzieningen en belemmeringstrook.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van bouwwerken die ten dienste staan van de 'Leiding - Water';
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 23.2.1 ten behoeve van het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en), mits:

- a. hierdoor de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden opgericht
- c. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

23.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. dieploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- f. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

23.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

23.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag kan worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

24.2.2 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde in 24.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 50 m²;
- c. bouwwerken die niet dieper dan 0,3 m onder maaiveld geplaatst kunnen worden.

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

24.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 50 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

24.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 24.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. in het kader van het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.2.1;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- f. in en op gronden waarvan naar oordeel van het bevoegd gezag vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

24.3.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 24.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de -mede aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart- geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

25.2.2 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde in 25.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. bouwwerken die niet dieper dan 0,3 m onder maaiveld geplaatst kunnen worden.

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

25.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het opheffen en egaliseren van gronden.

25.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. in het kader van het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in lid 25.2.1;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- f. in en op gronden waarvan naar oordeel van het bevoegd gezag vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

25.3.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de -mede aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart- geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.2.2 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde in lid 26.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 150 m²;
- c. bouwwerken die niet dieper dan 0,3 m onder maaiveld geplaatst kunnen worden.

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

26.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 150 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

26.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. in het kader van het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in lid 26.2.1;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- f. in en op gronden waarvan naar oordeel van het bevoegd gezag vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

26.3.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de -mede aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart- geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen ten dienste van de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag kan worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in lid 27.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 1.000 m²;
- c. bouwwerken die niet dieper dan 0,3 m onder maaiveld geplaatst kunnen worden.

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

27.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 1000 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

27.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. in het kader van het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.2.1;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- f. in en op gronden waarvan naar oordeel van het bevoegd gezag vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

27.3.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 27.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a

genoemde voorwaarden is voldaan.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de -mede aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart- geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 5

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

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

28.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100.000 m² (10 ha) of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

28.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 28.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- e. in en op gronden waarvan naar oordeel van het bevoegd gezag vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

28.2.3 Toelaatbaarheid werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 28.2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

28.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de -mede aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart- geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 29 Waarde - Ecologie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden;

met daarbij behorend:

- b. voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages.

29.2 Bouwregels

In afwijking van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen worden gebouwd overige bouwwerken ten dienste van de waarden als bedoeld in lid 29.1 waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

29.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken die krachtens de andere bestemmingen mogen worden gebouwd, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de waarden als bedoeld in lid 29.1.

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

29.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bos en/of houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- e. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- f. diepplougen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- h. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

29.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning ingevolge de Ontgrondingenwet;
- e. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m² betreffen.
- f. het vellen, rooien of beschadigen van berken, coniferen, Amerikaanse vogelkers en fruitbomen, uitgezonderd hoogstamfruitbomen.

29.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4.1, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 30 Waarde - Landgoed en buitenplaats

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang, welke met name bestaan uit:

1. paden-, lanen- en groenstructuur;
 2. bijzondere landschappelijke elementen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats Broekbergen' de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de historische buitenplaats met de daarbij behorende voorzieningen welke met name bestaan uit:
1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en koetshuizen;
 2. cultuurhistorisch waardevolle overige bouwwerken, zoals entreehekken en bruggen;
 3. waterpartijen.

30.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van de opslag van onderhoudsmaterieel mag tevens een gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats Broekbergen' is omgevingsvergunningsvrij bouwen niet toegestaan.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijking voor opslag onderhoudsmaterieel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van gebouwen voor de opslag van onderhoudsmaterieel, mits:

- a. de goot- en bouwhoogte maximaal 4 en 6 m bedragen;
- b. de oppervlakte 100 m² mag bedragen, indien aangetoond wordt dat 5 tot 50 hectare natuur in eigen beheer wordt onderhouden;
- c. de oppervlakte 150 m² mag bedragen, indien aangetoond wordt dat meer dan 50 hectare natuur in eigen beheer wordt onderhouden;
- d. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. de inpassing van het gebouw in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- f. indien het onder c genoemde gebouw, wordt gesitueerd op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' dient uit onderzoek te blijken, dat er geen sprake is van significante aantasting van de ecologische waarden.

30.3.2 Afwijking voor overige bouwwerken

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats' een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van overige bouwwerken, zoals entreehekken en bruggen, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

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

30.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
3. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bos en/of houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben;
4. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
5. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
6. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
7. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

30.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid [30.4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- a. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- b. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan.
- e. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m² betreffen.
- f. het vellen, rooien of beschadigen van berken, coniferen, Amerikaanse vogelkers en fruitbomen, uitgezonderd hoogstamfruitbomen.

30.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 onder b, zijn slechts toelaatbaar, mits:

1. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer cultuurhistorische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
2. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 36.1 zijn wijzigingsregels opgenomen die betrekking hebben op de voor deze gronden geldende andere bestemming(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 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 32 Algemene bouwregels

32.1 Bestaande situatie

Daar waar een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk niet voldoet aan de gestelde regels in hoofdstuk 2 gelden de bestaande afmetingen, afstanden en/of aantallen wooneenheden zoals deze zijn gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is verleend ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan als maximaal toegestane afmetingen en/of afstanden.

32.2 Bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of aanduidingsgrenzen en van maatvoeringsregels niet meer dan 1 m bedraagt.

32.3 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties

Het bouwen van grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de grondgebonden zonnepanelen binnen hetzelfde bouwperceel worden gerealiseerd als de (bedrijfs)woning;
- b. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
- c. in afwijking van lid a zijn grondgebonden zonnepanelen niet toegestaan indien het perceel is gelegen op:
 1. een grafheuvel;
 2. beschermde historische park- en tuinaanleggen, zoals een landschapspark met solitairen, boomgroepen en open weiden zoals een arboretum of een heidetuin;
 3. in het 'oude engen' gebied zoals opgenomen in de Welstandsnota 2008
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Grondgebonden zonnepaneelinstallaties	Maximum bouwhoogte
Binnen het bebouwingsgebied	2 m

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en);
- b. Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:
 1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 2. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie, een escortbedrijf of een erotisch getinte vermaaksfunctie behoudens in het geval dat dit gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
 4. een gebruik van bijbehorende bouwwerken die zijn gelegen buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw voor bewoning, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
 5. een gebruik van woningen voor kamerbewoning;
 6. een gebruik van woningen voor bijzondere woonvormen;
 7. een gebruik van 'bed & breakfast'-voorzieningen, recreatiewoningen, vakantie-appartementen, groepsaccommodatie, pensions en kampeerboerderijen voor permanente bewoning;
 8. een gebruik van gronden voor een paardenbak.

33.2 Gebruik als paardenbak

Het gebruik als paardenbak is uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken op gronden als bedoeld in artikel 3.

33.3 Parkeren

Er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan". Indien het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijzigingen.

33.4 Uitoefenen van een bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast in of bij een (bedrijfs)woning is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning of bovenwoning, inclusief bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van bed & breakfastvoorzieningen worden gebruikt, met een maximum van 75 m²;
- b. de oppervlakte per bed & breakfastvoorziening dient minimaal 20 m² te bedragen;
- c. het aantal bed & breakfastvoorzieningen mag maximaal 3 bedragen;
- d. de activiteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. per bed & breakfastvoorziening een zelfstandige sanitaire ruimte aanwezig is;
- f. per bed & breakfastvoorziening geen zelfstandige keuken aanwezig is;
- g. per bed & breakfastvoorziening een extra parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 geluidzone - rioolwaterzuiveringsinstallatie

34.1.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - rioolwaterzuiveringsinstallatie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai vanwege de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

34.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - rioolwaterzuiveringsinstallatie' is het niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies, tenzij het betreft:

- a. de herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functies,

- b. de bouw van gebouwen ten behoeve van nieuwe geluidsgevoelige functies, die voldoen:
 - 1. aan de bepalingen gesteld in de Wet geluidhinder, en
 - 2. aan de bepalingen van de aldaar voorkomende bestemming.

34.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - rioolwaterzuiveringsinstallatie' die aanduiding:

- a. naar oppervlakte wordt verkleind, waarbij de buitengrens van die aanduiding dichter bij de betreffende geluid veroorzakende inrichting komt te liggen, of
- b. uit het plan wordt verwijderd,

mits is komen vast te staan dat het geluid van de inrichting duurzaam is verminderd respectievelijk niet meer waarneembaar is.

34.2 milieuzone - geurzone

34.2.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten, zoals woningen, toegestaan, behoudens bestaande.

34.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' die aanduiding:

- a. naar oppervlakte wordt verkleind, waarbij de buitengrens van die aanduiding dichter bij de betreffende geur veroorzakende inrichting komt te liggen, of
- b. uit het plan wordt verwijderd,

mits is komen vast te staan dat de geur van de inrichting duurzaam is verminderd respectievelijk niet meer waarneembaar is.

34.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

34.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

34.3.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van ronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening.

34.4 milieuzone - stiltegebied

34.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor het behoud van stilte.

34.4.2 Gebruiksverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden en/of gebouwen en bouwwerken bedrijfs- en/of andere activiteiten te laten plaatsvinden die worden toegestaan door toepassing van onderstaande artikelen:

- a. artikel 3 Agrarisch met waarden
- b. artikel 4 Bedrijf

34.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 34.4.2 bedoelde verbod is niet van toepassing op gebruik van gronden en/of gebouwen en bouwwerken welke:

- a. reeds mag worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken;
- b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

34.4.4 Toelaatbaarheid

Het gebruik van gronden en/of gebouwen en bouwwerken als bedoeld in 34.4.2 is slechts toegestaan, indien:

- a. door dat gebruik de richtwaarde van 35 dB(A) Laeq 24 hr gemeten op 50 meter afstand van de inrichting niet wordt

- overschreden;
- b. door aanvrager een rapport wordt overgelegd waarin wordt aangetoond dat deze richtwaarde naar het oordeel van het bevoegd gezag door het in lid 34.4.2 genoemde gebruik niet wordt overschreden.

34.5 milieuzone - waterwingebied

34.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorende bebouwing en erven.

34.5.2 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor blijkens een rapport van de grondwater- en leidingbeheerder, alsmede de provincie niet wordt geschaad.

34.5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

34.5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- werken, waaronder begrepen leidingen en installaties, met tot doel door middel daarvan het vervoeren door en/of het opslaan en/of storten van schadelijke stoffen op de bodem mogelijk te maken;
- kadavers op of in de bodem te brengen of te hebben, onverminderd het bepaalde in de Destructiewet;
- natuurlijke meststoffen of kunstmeststoffen, anders dan ten behoeve van de normale bodemstructuur, op te slaan;
- slib, afkomstig van rioolwaterzuiveringsinstallaties of rioolstelsels, al dan niet vermengd met andere stoffen, te verspreiden;
- diep infiltreren, niet zijnde oppervlakkige infiltratie.

34.5.4.2 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 34.5.4.1 is niet van toepassing op werken, of werkzaamheden welke:

- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan.

34.5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 34.5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken, geen bouwwerk zijnde, of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de drinkwatervoorziening daardoor blijkens een rapport van de grondwater- en leidingbeheerder, alsmede de provincie, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden daartoe niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

34.6 overige zone - aardkundige waarden

34.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de geomorfologie en de bodem.

34.6.2 Verbod

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

- het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van

- grondwateronttrekkingen;
d. diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd.

34.6.3 Uitzonderingen

Het gestelde verbod in lid 34.6.2 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning ingevolge de Ontgrondingenwet.

34.6.4 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 34.6.2, zijn slechts toelaatbaar, mits:

- door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

34.7 overige zone - schaapskooi

34.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor een als cultuurhistorisch waardevol gebouw te behouden schaapskooi.

34.7.2 Bouwregels

In afwijking van de voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waarden als bedoeld in lid 34.7.1 gebouwd worden, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande.

34.7.3 Wijzigingsbevoegheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de voor deze gronden geldende bestemming te wijzigen in de bestemming met bijbehorende functieaanduiding, bouwvlak en eventuele maatvoeringsaanduidingen volgens de onderstaande tabel:

Gewenste functie	Ligging schaapskooi	Nieuwe bestemming	Nieuwe (verplichte) functie- aanduiding
opslag	+	Agrarisch, Agrarisch met waarden	opslag
stal	+	Agrarisch, Agrarisch met waarden	specifiek vorm van agrarisch - stal
recreatie- woning	+	Recreatie	recreatiewoning
atelier	n.v.t.	Cultuur en Ontspanning	atelier
museum	+	Cultuur en Ontspanning	museum
educatief centrum	+	Cultuur en Ontspanning	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - educatief centrum
theehuis/ theeschenkerij	+	Horeca	specifieke vorm van horeca - theehuis
kantoor	+	Kantoor	n.v.t.
vrijstaande woning	+	Wonen - B1	n.v.t.

+ = toegestaan

mits:

- de functieverandering in dienst staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebouw;
- de waarden als bedoeld in 34.7.1 niet significant worden of kunnen worden aangetast indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de bestemming als bedoeld in artikel 34.7, tenzij:

1. er geen reële alternatieven bestaan;
 2. er redenen zijn van groot openbaar belang;
- c. daardoor in milieuhygiënisch opzicht geen onevenredig ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;
- d. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- g. het andere gebruik, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied', de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

34.8 overige zone - schaapskooi in vrije ligging

34.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor een als cultuurhistorisch waardevol gebouw te behouden voormalige schaapskooi.

34.8.2 Bouwregels

In afwijking van de voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waarden als bedoeld in lid 34.8.1 gebouwd worden, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogte.

34.8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de voor deze gronden geldende bestemming te wijzigen in de bestemming met bijbehorende functieaanduiding en bouwvlak volgens de onderstaande tabel:

Gewenste functie	Schaapskooi	Nieuwe bestemming	Nieuwe (verplichte) functie- aanduiding
opslag	+	Agrarisch, Agrarisch met waarden	opslag
stal	+	Agrarisch, Agrarisch met waarden	specifiek vorm van agrarisch - stal
recreatie- woning	+	Recreatie	recreatiewoning
atelier	n.v.t.	Cultuur en Ontspanning	atelier
museum	+	Cultuur en Ontspanning	museum
educatief centrum	+	Cultuur en Ontspanning	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - educatief centrum
theehuis/ theeschenkerij	+	Horeca	specifieke vorm van horeca - theehuis

+ = toegestaan

mits:

- a. de functieverandering in dienst staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebouw;
- b. geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- c. de waarden als bedoeld in 34.8.1 niet significant worden of kunnen worden aangetast indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de bestemming als bedoeld in artikel 34.8, tenzij:
 1. er geen reële alternatieven bestaan;
 2. er redenen zijn van groot openbaar belang;
- d. daardoor in milieuhygiënisch opzicht geen onevenredig ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- h. het andere gebruik, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied', de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Algemeen

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

- de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- de regels en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- de regels ten aanzien van de hoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte voor overige bouwwerken, wordt vergroot tot maximaal 10 m;

mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.

35.2 Afwijking 10 % overschrijding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, mits:

- medische-, sociale- of welstandtechnische noodzaak aanwezig is;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.

35.3 Afwijking bergingen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a, 7.2.1 onder a, 8.2.1 onder a, 11.2.1 onder a, voor het bouwen van vrijstaande bergingen en fietsenstallingen buiten het bouwvlak op minder dan 1 m achter de voorgevel of voor de voorgevel mits:

- de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m bedragen;
- geen dakkapellen worden geplaatst;
- de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en eventuele vrijstaande overkappingen op minder dan 1 m achter de voorgevel of voor de voorgevel buiten het bouwvlak maximaal 15% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 50 m².
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

35.4 Afwijking inhoud (bedrijfs)woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in bepaalde in 3.2.1, onder d, 4.2.1, onder e, 6.2.1 onder e, 15.2.2, onder e, 16.2.2, onder d, voor het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning mits:

- de inhoud van de oorspronkelijke (bedrijfs)woning wordt vergroot tot een maximum van 800 m³;
- de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

35.5 Afwijking extra grondgebonden zonnepaneelinstallatie voor wko

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 32.3 lid b voor het gebruik van gronden voor het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning van nogmaals maximaal 50 m², mits:

- aangetoond is dat deze nodig is in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) of warmtepompinstallatie;
- aan de overige bepalingen van het betreffende artikel wordt voldaan.

35.6 Afwijking isoleren van een gebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en bouwgrenzen ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits:

- bouwgrenzen niet meer dan 0,3 m worden overschreden;

- b. maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan 0,5 m worden overschreden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

35.7 Afwijking gebruik als paardenbak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 33.2 ten behoeve van het gebruiken van gronden voor paardenbakken, mits:

- a. een (bedrijfs)woning op het perceel aanwezig is;
- b. de oppervlakte van het bij de woning behorende perceel tenminste 1 ha bedraagt;
- c. bij eenzelfde (bedrijfs)woning ten hoogste één paardenbak gerealiseerd wordt;
- d. de lengte van de paardenbak niet meer dan 40 m, de breedte niet meer dan 20 m en de oppervlakte niet meer dan 800 m² bedraagt;
- e. de paardenbak op maximaal 25 m van het bouwvlak wordt gesitueerd;
- f. het een recreatieve, niet-bedrijfsmatige activiteit betreft;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 1,3 m bedraagt;
- h. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- i. bij situering en inpassing van de paardenbak op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden, als bedoeld in lid 3.1, onder b, niet onevenredig worden aangetast;
- j. bij situering en inpassing van de paardenbak op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' mogelijke, significante aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van die gronden wordt voorkomen.
- k. geen lichtmasten worden geplaatst.

35.8 Afwijking bijzondere woonvormen en kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 33.1 voor het toestaan van bijzondere woonvormen en kamerbewoning, in een woning niet zijnde een bedrijfswoning mits:

- a. de functie een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het gebruik binnen het bouwvlak plaatsvindt;
- d. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

36.1 Wijziging landgoed en buitenplaats

36.1.1 Wijziging gebruik naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats' de voor deze gronden geldende andere bestemming binnen het daarvoor geldende bouwvlak, te wijzigen in de bestemming zoals bedoeld in artikel 15.

36.1.2 Wijziging gebruik naar overige functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de bestemming als bedoeld in artikel 30 de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) binnen het daarvoor geldende bouwvlak, te wijzigen in de onderstaande tabel weergegeven bestemmingen met de bijbehorende functieaanduiding:

Gewenste functie	Ligging		Nieuwe bestemming	Nieuwe (verplichte) functie- aanduiding
	In landhuis/ kasteel	In overige hoofdgebouw-en		
atelier	-	+	<u>Maatschappelijk</u>	atelier
museum	+	+	<u>Maatschappelijk</u>	museum
hotel	+	+	<u>Horeca</u>	hotel
restaurant	+	+	<u>Horecaca</u>	specifieke vorm van horeca - restaurant
zaalaccommodatie/ feestzaal	+	+	<u>Horeca</u>	feestzaal
bed & breakfast	+	+	<u>Horeca</u>	bed & breakfast

theehuis	-	+	<u>Horeca</u>	specifieke vorm van horeca - theehuis
kantoor (incl congres- en vergaderaccommodatie)	+	+	<u>Kantoor</u>	n.v.t.
gezondheidszorg	+	+	<u>Maatschappelijk</u>	gezondheidszorg
kinderopvang	-	+	<u>Maatschappelijk</u>	kinderopvang
openbare dienstverlening	+	+	<u>Maatschappelijk</u>	openbare dienstverlening
zorgboerderij	-	+	<u>Maatschappelijk</u>	zorgboerderij
onderwijs	+	+	<u>Maatschappelijk</u>	onderwijs
recreatiewoning	-	+	<u>Recreatie</u>	recreatiewoning

+ = toegestaan - = niet toegestaan

mits:

- a. naar oordeel van het bevoegd gezag wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed/de buitenplaats en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 30.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. de waarden als bedoeld in 30.1 niet significant worden of kunnen worden aangetast indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de bestemming als bedoeld in artikel 30.1, tenzij:
 1. er geen reële alternatieven bestaan;
 2. er redenen zijn van groot openbaar belang;
- c. daardoor in milieuhygiënisch opzicht geen onevenredig ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;
- d. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. binnen het plan de totale bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de functie kantoor niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- g. de inpassing van de voorzieningen ten behoeve van het andere gebruik in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- h. het andere gebruik, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied', de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloedt.

36.2 Wijziging vestiging seksinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien behoefte blijkt te bestaan aan vestiging van een seksinrichting of een escortbedrijf, de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 3 en 4 binnen een bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak waarvan is komen vast te staan dat daar geen agrarisch bedrijf of ander bedrijf meer is gevestigd, te wijzigen in de bestemming 'Horeca' met de nadere aanduiding 'seksinrichting', mits:

- a. het totaal aantal seksinrichtingen of escortbedrijven binnen de grenzen van de gemeente na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer dan één bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gronden met de nadere aanduiding 'seksinrichting' niet meer dan 1.000 m² bedraagt, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak wordt verwijderd, en
 2. de overige gronden binnen het voormalige bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak de voor wijziging geldende bestemming houden respectievelijk de aangrenzende bestemming krijgen;
- c. het nieuwe bestemmingsvlak in elk geval alle woonruimten binnen het voormalige bouwvlak of bestemmingsvlak omvat;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak of bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, doch maximaal 250 m² mag blijven staan;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- e. de afstand tussen de bebouwing van de betreffende seksinrichting en enige woning buiten de seksinrichting niet minder dan 75 m bedraagt;
- f. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving niet wezenlijk worden aangetast;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- h. in de omgeving van de betreffende seksinrichting geen onevenredige vergroting van verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. de inrichting adequaat is ontsloten voor autoverkeer;
 2. het parkeren ten behoeve van de seksinrichting op eigen terrein plaatsvindt;
 3. geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de betreffende seksinrichting plaatsvinden.

- i. de activiteiten van de seksinrichting mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, verlichting, technische installaties en buitenactiviteiten, het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- j. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- k. aan het bepaalde in artikel 6 wordt voldaan.

36.3 Wijziging naar Wonen na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in Artikel 4 (Bedrijf), Artikel 6 (Horeca), Artikel 7 (Kantoor), Artikel 8 (Maatschappelijk), Artikel 10 (Recreatie) en Artikel 11 (Sport), geen bedrijf meer is gevestigd, en binnen het betreffende bestemmingsvlak een of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, de bestemming binnen het betreffende bestemmingsvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in Artikel 15 (Wonen - B1 Vrijstaand) of Artikel 16 (Wonen - B2 Aaneengebouwd), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bij elke wijziging wordt tegelijkertijd het betreffende bestemmingsvlak verwijderd;
- b. ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² aangewezen met de bestemming als bedoeld in Artikel 15 (Wonen - B1 Vrijstaand) of Artikel 16 (Wonen - B2 Aaneengebouwd); de overige gronden binnen het voormalig bestemmingsvlak worden aangewezen, als 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde;

het bepaalde in Artikel 15 (Wonen - B1 Vrijstaand) of Artikel 16 (Wonen - B2 Aaneengebouwd) is van overeenkomstige toepassing;

- c. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het aantal woningen binnen elk voormalig bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Bouwen

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

37.2 Gebruik

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

37.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

Het gebouw in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is genomen als burgerwoning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruikt als burgerwoning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit

bestemmingsplan. Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikster wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als burgerwoning. Als bestaande gebruikster wordt aangemerkt de persoon die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug als bewoonster staat ingeschreven op het betreffende adres.

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.