

Regels

bestemmingsplan “Lekdijk 18, Tienhoven aan de Lek”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-11-02

Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPTLLekdijk18-VA01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Agrarisch met waarden	7
Artikel 4 Bedrijf	20
Artikel 5 Natuur	23
Artikel 6 Tuin	25
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	26
Artikel 8 Waarde - Ecologie	28
Artikel 9 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie	29
3 Algemene regels	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 16 Overige regels	33
4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 17 Overangsrecht	36
Artikel 18 Slotregel	36

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Lekdijk 18, Tienhoven aan de Lek' van de Gemeente Vijfheerenlanden;

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 De verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 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;

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

De definitie voor achtererfgebied zoals beschreven in artikel 1 van Bijlage II behorende het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals dat artikel luidt op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.7 Archeologisch deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.8 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.9 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.14 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 Bedrijfswoning

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

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), archeologisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.22 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 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 hoofdgebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.24 Gebouw

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

1.25 Gemeentelijk parkeerbeleid

De door burgemeester en wethouder vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen geldende beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels;

1.26 Huishouden

Persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.27 Landschapswaarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.28 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal één eigen wand;

1.29 Peil

- voor gebouwen die direct aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- in overige gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.30 Voldoende parkeergelegenheid

Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan het gemiddelde van de CROW kencijfers zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk', aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in de meest actuele CROW publicatie of het gemeentelijk parkeerbeleid;

1.31 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning' of 'wooneenheid';

1.32 Woning of wooneenheid

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot, of vanuit het hart van, een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwonderdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Goothoogte dakkapellen

Voor de berekening van de goothoogte tellen dakkapellen niet mee voor zover de breedte van de dakkapel minder bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel waarop de dakkapel is gesitueerd.

2.6 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordende volgende ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten:

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, wolfseinden, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch productiegronden met dien verstande dat sierteelt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
- b. de uitoefening van een volwaardig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van intensieve veehouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. bedrijfswoningen, waarbij het aantal bedrijfswoningen maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven getal bedraagt; indien geen aanduiding is aangegeven bedraagt het maximum één per bouwvlak dan wel het bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- d. bestaande paardenbakken;

alsmede voor:

- e. het bestaande aantal woningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bestaande agrarische nevenactiviteiten in de vorm van intensieve veehouderij;
- h. nevenactiviteiten binnen het bouwvlak in de vorm van een agrarisch hulpbedrijf met dien verstande dat:
 1. het bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten moet voorkomen;
 2. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het agrarisch hulpbedrijf maximaal 500 m² mag bedragen;
- i. nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel ten behoeve van ter plaatse geproduceerde of streekeigen geproduceerde agrarische producten met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het detailhandel maximaal 200 m² mag bedragen;
- j. nevenactiviteiten in de vorm van verblijfsrecreatie bestaande uit:
 1. kleinschalig kamperen, waarbij maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - i. kleinschalig kamperen uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
 - ii. buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
 - iii. sanitaire voorzieningen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 200 m²;
 2. bed & breakfastvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - i. maximaal 90 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen;

- ii. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- iii. de bed&breakfast voorzieningen zijn toegestaan in zowel het hoofdgebouw, aan- en uitbouw als vrijstaand bijgebouw, gelegen binnen een bouwperceel waar een (bedrijfs)woning is toegestaan;
- k. nevenactiviteiten in de vorm van educatieve activiteiten met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van educatieve activiteiten maximaal 200 m² mag bedragen;
- l. nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige zorg met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van zorg maximaal 200 m² mag bedragen;
- m. nevenactiviteiten in de vorm van het stallen van dieren van derden, zoals pensionpaarden;
- n. kleinschalige en ondergeschikte eet- en drinkmogelijkheden als onderdeel van nevenactiviteit;
- o. extensief dagrecreatief medegebruik;
- p. behoud, herstel en ontwikkeling van:
 - 1. de aan het open landschap gebonden natuurwaarden, onder meer in de vorm van weidevogels, lepelaars en overwinterende eenden, ganzen en zwanen, vissen, amfibieën en oever- en waterplanten;
 - 2. de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen, wielen, eendekooien en dijken;
- q. hobbymatige agrarische activiteiten;
- r. incidentele verblijfsrecreatie met ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'relatie'

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

3.1.2 Oppervlakte nevenactiviteiten

De gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1.1 sub g](#) tot en met [artikel 3 lid 1.1 sub l](#) bedraagt maximaal 500 m².

3.1.3 Houden van dieren

De agrarische bebouwing mag slechts in één bouwlaag worden gebruikt ten behoeve van het houden van dieren.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen algemeen

Uitsluitend de volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen kassen;
- b. bedrijfswoningen en bestaande woningen;
- c. bijgebouwen bij de bedrijfswoning;

met dien verstande dat:

- d. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd met uitzondering van kassen die uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' en 'fruitteelt' mogen worden gebouwd;

- e. in afwijking van sub d mag het bouwvlak aan alle zijden, behoudens aan de zijde die op of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn ligt, met maximaal 3 m worden overschreden door een bedrijfswoning waarbij het maximaal volume van 750 m³ niet mag worden overschreden.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. de hoofdmassa wordt voorzien van een kap;

met dien verstande dat:

- d. de bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 - 1. een volwaardig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze volwaardigheids-eis niet geldt ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - klein agrarisch bedrijf';
 - 2. nevenactiviteiten;
 - 3. overige (specifieke) vormen van gebruik als bedoeld in [artikel 3 lid 1.1](#); waarbij voor:
 - i. agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde stallen, groter dan 100 m²;
 - ii. stallen groter dan 200 m²;mits bedoeld ten behoeve van een volwaardig bedrijf; doelmatigheid en noodzaak dient te worden aangetoond; ter toetsing hiervan dient verplicht advies van een externe agrarische deskundige te worden ingewonnen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een hobbymatig agrarisch gebruik tevens is toegestaan;
- e. voor kassen de volgende regels gelden:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak bedraagt maximaal 300 m² dan wel de grotere bestaande gezamenlijke oppervlakte;
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

3.2.3 Bedrijfswoning en bestaande woning

Voor het bouwen van een (bedrijfs)woning gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen; dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³;
- d. in afwijking van sub a en b bedraagt de goothoogte en bouwhoogte van een andere dan de eerste (bedrijfs)woning de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. de hoofdmassa van (bedrijfs)woningen wordt verplicht voorzien van een kap.

3.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning en (plattelands)woning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning en (plattelands)woning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat, indien een bouwperceel waarop een bedrijfswoning is gebouwd en een bouwperceel waarop een plattelandswoning, is gebouwd aan elkaar grenzen, deze maximum oppervlakte geldt voor beide percelen tezamen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de hoofdwoning.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan en gelden de volgende regels:

- a. er mag maximaal één mestlo worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m², de inhoud maximaal 2.500 m³ en de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - 2. silo's (geen mestlo zijnde) 12 m;
 - 3. mestlo's 6 m;
 - 4. sleuflo's 3 m;
 - 5. windturbines 15 m;
 - 6. hooitas -of hooiberg 12 m;
 - 7. overkappingen 3 m;
 - 8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van overkappingen ten hoogste 50% van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevelrooilijn wordt opgericht.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan en gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie voor de voorgevelrooilijn 1,5 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn 2 m;
- d. toegangspoorten 2 m;
- e. windmolens ten behoeve van de waterbeheersing 6 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;

met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 8 respectievelijk 12 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- c. de aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 Afwijking vergroting inhoud eerste agrarische bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3](#) en worden toegestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1.000 m³ mag bedragen met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. alvorens een besluit tot afwijking wordt genomen, een landschapsdeskundige om advies wordt gevraagd, indien geen sprake is van een bouwplan met geringe ruimtelijke impact.

3.3.3 Afwijking bouwhoogte silo's

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) voor het toestaan van een silo met een bouwhoogte van maximaal 15 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- c. de aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.4 Afwijking bouwhoogte windturbines

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) en [artikel 3 lid 2.6](#) voor het toestaan van een windturbine met een bouwhoogte van maximaal 15 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- c. de aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.5 Afwijking mestlo buien het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) voor het bouwen van een mestlo buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. buiten het bouwvlak mag maximaal één mestlo worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m², de inhoud maximaal 2.500 m³ en de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- b. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- d. aangetoond moet worden dat de mestlo niet binnen het bouwvlak kan worden opgericht;
- e. de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en doorzichten en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.6 Afwijking vergroting intensieve veehouderij als neventak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken om bij bestaande intensieve veehouderijactiviteiten als neventak deze eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud van de bestaande bebouwing die gebruikt wordt voor intensieve veehouderijactiviteiten te vergroten, mits de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en doorzichten niet onevenredig worden aangetast en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.7 Afwijking hagelnetten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.6](#) voor het realiseren van semi-permanente voorzieningen voor de bescherming van gewassen (zoals hagelnetten) tot een hoogte van maximaal 4 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- b. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- c. een gebruik van gronden van meer dan 20% van het bedrijfsoppervlak van elk agrarisch bedrijf ten behoeve van maisteelt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1 sub d](#) ten behoeve van het toestaan van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak binnen het bouwvlak dan wel, indien dat niet mogelijk is, direct aansluitend aan het bouwvlak dient te worden gerealiseerd;
- b. de paardenbak wordt achter het verlengde van de voorgevel van de voorste bebouwing gesitueerd;
- c. in het geval van een slagenverkaveling wordt de lange kant van de paardenbak parallel aan de dichtstbijzijnde verkavelingsloot gesitueerd;

- d. de paardenbak wordt niet over sloten gesitueerd;
- e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- f. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden dient minimaal 25 m te bedragen;
- g. lichtmasten bij paardenbakken niet zijn toegestaan;
- h. de aanwezige cultuurhistorische natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 Afwijking kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het uitbreiden van het ter plaatse toegestane aantal kampeerplaatsen met dien verstande dat:

- a. het aantal kampeerplaatsen maximaal 25 bedraagt;
- b. de hoofdfunctie agrarisch blijft;
- c. de kampeerplaatsen landschappelijk zorgvuldig ingepast worden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen plaatsvindt en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 Afwijking recreatiewoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het realiseren van een recreatiewoning waarbij:

- a. de inhoud van een recreatiewoning maximaal 250 m³ mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning maximaal 45 m² mag bedragen;
- c. een recreatiewoning mag uitsluitend in één bouwlaag met kap worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 4 m respectievelijk 6 m mogen bedragen;
- d. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,7 m;
- e. de afstand tot perceelsgrenzen en onderlinge bebouwing minimaal 3 m bedraagt.

3.5.4 Afwijking Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het uitbreiden van de ter plaatse toegestane bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 5 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen plaatsvindt en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5.5 Afwijking gebruik als fruitteelt of sierteeltgrond

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het toestaan van het gebruik van de grond als sierteelt of fruitteelt met dien verstande, dat:

- a. nieuw gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt alleen is toegestaan aansluitend aan bestaande gronden met sierteelt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- d. verplicht advies wordt ingewonnen bij een externe agrarisch deskundige.

3.5.6 Afwijking tijdelijke arbeidsmigranten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het toestaan van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten met dien verstande dat:

- a. het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten die aantoonbaar werkzaam zijn op het betreffende perceel;
- b. huisvesting plaatsvindt in het hoofdgebouw of bijgebouw;
- c. het aantal arbeidsmigranten niet meer bedraagt dan 20;
- d. de huisvesting geen onevenredig nadelige effecten heeft op de verkeerssituatie;
- e. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5.7 Afwijking plattelandswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) in die zin dat een plattelandswoning wordt toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe bed bedrijfswoning behoorde de bedrijfsactiviteiten niet heeft gestaakt;
- b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoning komt te vervallen;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2](#) van toepassing blijven;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelmogelijkheden).

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid veranderen bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, al dan niet in verband met het vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bij de wijziging bij voorkeur de historische verkavelingsvorm wordt aangehouden;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
- d. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;

- f. buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen fruitteeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het toestaan van een fruitteeltbedrijf in verband met de beëindiging van een fruitteeltbedrijf gelegen in een kern met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor zover geen bouwvlak aanwezig is, wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het bedrijf;
- b. de regels van artikel 3 zijn van toepassing op het nieuwe bouwvlak;
- c. de grootte van het bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het fruitteeltbedrijf met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 2 ha bedraagt;
- d. een aanduiding wordt opgenomen op de verbeelding ten behoeve van het bedrijf;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- g. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuw bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een nieuw bouwvlak voor een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een fruitteelt bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2 ha;
- c. de regels van artikel 3 zijn van toepassing op het nieuwe bouwvlak;
- d. het bouwvlak bij voorkeur in een historische verkavelingvorm wordt geprojecteerd;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- g. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;

- c. in afwijking van b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;
- d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
- e. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- h. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- i. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- k. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
- l. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid naar meerdere woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen van de bestemming, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing, binnen de voormalige bedrijfswoning (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) of binnen nieuw te bouwen gebouwen;
- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250 m³;
- e. alle voormalige bedrijfsgebouwen, overkappingen, bijgebouwen en kassen worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- f. voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op het realiseren van woningen in nieuw te bouwen gebouwen, geldt dat per woning minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, dan wel 5.000 m² aan kassen moeten worden gesloopt;
- g. de inhoud van elke woning bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen;

- h. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning, met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- i. indien aantoonbare ruimtelijke verbetering plaatsvindt mag volledige vervangende nieuwbouw van een of meerdere bestaande bijgebouwen plaatsvinden;
- j. buitenopslag niet is toegestaan;
- k. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke kwaliteit van het gebied respectievelijk een aantoonbare verbetering daarvan;
- l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- m. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- o. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het
 - 3. wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 4. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 5. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 6. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 7. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- p. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
- q. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.6.6 Wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf, Dienstverlening, Maatschappelijk en Kantoor

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden gelegen binnen een bouwvlak voor het na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemmingen Bedrijf, Dienstverlening, Kantoor of Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de aanwezige bebouwing en bedraagt in ieder geval niet meer dan 1,5 ha;
- b. het ter plaatse aanwezige aantal bedrijfswoningen mag niet worden vermeerderd;
- c. het oppervlak van de aanwezige bedrijfsgebouwen mag niet worden vergroot; het bebouwingspercentage zal hierop worden afgestemd;
- d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen/bedrijfsbebouwing mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m²;
- e. opslag van goederen op onbebouwde gronden is toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de voorste bebouwing tot ten hoogste 4 m;
- f. voor zover de wijziging betrekking heeft op de bestemming bedrijf, geldt dat uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- g. voor zover de wijziging betrekking heeft op de bestemming Bedrijf, de mogelijkheden voor andere vervolgbestemmingen zijn onderzocht;
- h. een wijziging in Maatschappelijke doeleinden heeft uitsluitend betrekking op voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid;

- i. de wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg zal hebben en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- k. de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- m. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- o. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- p. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
- q. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.6.7 Wijzigingsbevoegdheid naar Recreatie - Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen in de bestemmingen Recreatie - Verblijfsrecreatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging strekt tot uitbreiding van een bestaand kampeerterrein en de te wijzigen gronden daar direct op aansluiten;
- b. de te wijzigen gronden een maximale oppervlakte bedragen van 20% van de oppervlakte van het aansluitende bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie tot een maximum van 5000 m² voor het gehele nieuwe bestemmingsvlak;
- c. de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- e. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g. de wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg zal hebben en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 3. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 4. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 5. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

- i. een nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1, 2 of 3' kan wordt toegevoegd en de regels behorend bij deze aanduiding van overeenkomstige toepassing zijn;
- j. de wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige;
- k. de bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.6.8 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak niet-volwaardig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen en te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - klein agrarisch bedrijf', ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor een niet-volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. enkel bestaande agrarische bedrijven welke in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben komen in aanmerking;
- b. de wijziging is noodzakelijk in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. de contour van het nieuwe bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het bedrijf;
- d. het bouwvlak wordt bij voorkeur in een historische verkavelingsvorm geprojecteerd;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. ter onderbouwing hiertoe een inrichtingsplan is ingediend;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden
- h. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i. de aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- k. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteeltbedrijf;
- l. de regels van artikel 3 zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan, met uitzondering van [artikel 3 lid 1.1 sub a](#) en [artikel 3 lid 2.2 sub d](#), voor zover hier eisen gesteld worden aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. uitsluitend een bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken en erf/tuin ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. in aanvulling op lid a tevens een bedrijf in verhuur, reparatie en onderhoud van bouw- en sloopmachines ter plaatse van aan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuur, reparatie en onderhoud van bouw- en sloopmachines';

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het bebouwingspercentage zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'; indien geen maximum goothoogte, maximum bouwhoogte is aangegeven bedraagt de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 10 m.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd; aan de zij- en achterkant mag het bouwvlak aan alle zijden, behoudens aan de zijde die op of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn ligt, met maximaal 3 m worden overschreden waarbij het maximaal volume van 750 m³ niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de hoofdmassa van bedrijfswoningen wordt verplicht voorzien van een kap;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.

4.2.3 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de hoofd woning.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie voor de voorgevelrooilijn 1,5 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn 2 m;
- d. toegangspoorten 2 m;
- e. lichtmasten 9 m;
- f. antennes 5 m;
- g. tuinmeubilair 2 m;
- h. windturbines 15 m;
- i. overkappingen 3 m;
- j. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;

met dien verstande dat de maximale oppervlakte van overkappingen ten hoogste 50% van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevelrooilijn wordt opgericht.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1](#) voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 8 respectievelijk 11 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of in dezelfde specifieke vorm van bedrijf;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. voorafgaand aan het verlenen van afwijking advies wordt ingewonnen van een milieudeskundige.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouw zijnde 2 m;

met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het scheuren of frezen van grasland;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.3.3 Adviesaanvraag

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige.

5.3.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voetpaden;
- d. in- en uitritten;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. hobbymatig houden van vee.

6.2 Bouwregels

- a. op en onder de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie voor de voorgevelrooilijn 1,5 m;
 - 2. overige erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
 - 3. erf- en terreinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn 2 m;
 - 4. toegangspoorten 2 m;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m;

met dien verstande dat de maximale oppervlakte van overkappingen ten hoogste 50% van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkap-ping niet voor de voorgevelrooilijn wordt opgericht.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

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

- a. Het ophogen van de bodem;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen dient bij het toepassen van de daar opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden tevens te worden aangetoond dat de landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast en voorafgaand aan het toepassen van de daar opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden advies is ingewonnen van een landschapsdeskundige.

Artikel 9 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De met de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

- a. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

9.2 Bouwregels

Op de aldus bestemde gronden zijn geen bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) toegestaan, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet mag worden uitgebreid. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan voor de bestemming Waterstaat.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2](#), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de belangen van de waterstaatsdoeleinden voldoende zijn gewaarborgd;
- b. de waterbeheerder vooraf positief heeft geadviseerd omtrent de gevraagde bouwactiviteiten.

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

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen of egaliseren van het huidige maalteldniveau;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen;
- c. het dempen van watergangen;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen.

9.4.2 Criteria

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#), kan worden verleend mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegd gezag of diens rechtsopvolger.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

11.3 Bestaande situatie bij sloop en herbouw

Het bepaalde in [artikel 11 lid 1](#) en [artikel 11 lid 2](#) is uitsluitend van toepassing in geval van sloop en herbouw van hoofdgebouwen inclusief (bedrijfs)woning(en) voor zover de herbouw plaatsvindt op dezelfde plaats, met dien verstande dat [artikel 11 lid 1](#) en [artikel 11 lid 2](#) niet van toepassing zijn in geval van sloop en herbouw van bijgebouwen.

11.4 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.
- b. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel wordt de goot- of boeiboordhoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt.

11.5 Afwijking maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in hoofdstuk 2 opgenomen maatvoering ten aanzien van de maximale goot- en nokhoogte voor een goede aansluiting van nieuwe bebouwing op bestaande bebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De goot- en/of nokhoogtes aansluiten bij de aanwezige bebouwing waar fysiek op aangesloten wordt;

- b. Er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de omgeving;
- c. Binnen het bestemmingsvlak ontstaat een ruimtelijke eenheid van bebouwing;
- d. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. Een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, bagger en grondspecie met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. 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;
- c. Een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. Een gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- e. Een gebruik van ongebouwde gronden voor opslag tot een hoogte van meer dan 4 m;
- f. Een gebruik van de gronden vóór de voorgevellijn van hoofdgebouwen voor opslag, met dien verstande dat te allen tijde de afstand van de opslag tot aan de weg ten minste 10 m dient te bedragen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.1.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

13.1.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 13 lid 1.2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

13.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 13 lid 1.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. Het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. Het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- e. Het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder) bemaling;

13.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van Gedeputeerde Staten van de bevoegde provincie.

13.1.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die niet dieper gaan dan 2,5 m beneden maaiveld.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf met uitzondering van maten met betrekking tot het toegelaten grondoppervlak van bouwwerken;
- b. Een grotere bouwhoogte voor bijgebouwen tot maximaal 6 m;
- c. Overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.

14.2 Voorwaarde

Afwijking als bedoeld in [artikel 14 lid 1](#) wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De woonsituatie;
- c. De milieusituatie;
- d. De verkeersveiligheid;
- e. De sociale veiligheid;
- f. Landschappelijke waarden;
- g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. Afwijking als bedoeld in [artikel 14 lid 1](#) onder c, d, en e wordt voorts slechts verleend indien geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Veranderen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

15.2 Wijzigingsbevoegdheid Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen gronden in het plan wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

- a. deze wijziging leidt tot een versterking van de natuurwaarden binnen het gebied;
- b. er geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van het gebied plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeerregels

16.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en de van toepassing zijnde stedelijke zone (zoals vervat in de bij de regels gevoegde bijlage) bepaald of voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

16.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald met inachtneming van door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

16.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

16.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op grond van het bepaalde in de regels mogen voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien dit gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

16.2 Gebruiksregels parkeren

16.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in [artikel 16 lid 1](#), indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

16.3 Afwijken parkeren

16.3.1 Afwijken van de parkeerregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 1](#), [artikel 16 lid 2](#) en [artikel 16 lid 4](#), met in achtneming van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij in overweging of:

- a. Het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. Er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
- c. Er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode het gemeentelijk parkeerbeleid wijzigt, geldt het gewijzigde parkeerbeleid.

16.3.2 Afwijken parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 1.1](#) indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

16.4 Nadere eisen parkeervoorzieningen

16.4.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van maatvoering van de parkeervoorzieningen indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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. 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Lekdijk 18, Tienhoven aan de Lek'