



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels bestemmingsplan

‘Meerkerk, Broekseweg 75-77’

(Uitbreiding SVR Camping de Victorie)



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-02-08

Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPMKBroekseweg7577-VA01

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie	25
Artikel 5 Water	29
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	30
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	32
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	34
Artikel 9 Waarde - Archeologie 6	36
3 Algemene regels	38
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 11 Algemene bouwregels	38
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	39
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 16 Overige regels	42
4 Overgangs- en slotregels.....	44
Artikel 17 Overgangsrecht.....	44
Artikel 18 Slotregel	44

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Meerkerk, Broekseweg 75-77' 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 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), archeologisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.8 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;

1.9 Achtergevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan;

1.10 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.11 Agrarisch bedrijf

Een volwaardig bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met inbegrip van akkerbouw, ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten, aquacultuur, bollenteelt, bometeelt, fruitteelt,

glastuinbouw, grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij, intensieve kwekerij, kas, paardenhouderij/-fokkerij, sierteelt, tuinbouw en viskwekerij;

1.12 Agrarisch hulpbedrijf

Een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan, vervoeren en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, dan wel een aan het agrarisch bedrijf verwant bedrijf, gericht op de handel en de bewaring van agrarische producten;

1.13 Andere geluidsgevoelige gebouwen

Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.14 Andere nevenruimten

Ondergeschikte aan de bestemming dienstige bouwwerken, geen bergingen zijnde, zoals ondergrondse bouwwerken.

1.15 Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.16 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;

1.17 Archeologisch onderzoek

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

1.18 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;

1.19 Archeologische verwachting

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

1.20 Archeologische waarde

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

1.21 Bebouwing

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

1.22 Bed&Breakfast

Het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner(s) van het pand. De Bed&Breakfast-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de gronden of bouwwerken, niet zijnde een zelfstandige recreatiewoning;

1.23 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;

1.24 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 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;

1.26 Bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.27 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.28 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 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;

1.30 Bouwen

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

1.31 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.32 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.33 Bouwperceel

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

1.34 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.35 Bouwvlak

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

1.36 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.37 Bruto vloeroppervlak

De totale bruto vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van een bepaalde functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, conform NEN 2580;

1.38 Cultuurhistorische karakteristiek

Gebouwen met een typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de monumentencommissie op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.39 Dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.40 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Detailhandel vanuit een Bed&Breakfast-functie is niet toegestaan;

1.41 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.42 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond;

1.43 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.44 Extensief dagrecreatief medegebruik

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden;

1.45 Gebouw

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

1.46 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 kentekens. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels;

1.47 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

1.48 Hobbyboer

Een niet-agrariër die agrarische activiteiten uitvoert die niet de omvang heeft van een volledige arbeidskracht, maar waarbij wel sprake is van ten minste 1 ha grond en van 4 Nederlandse grootte-eenheden (nge) of vergelijkbare grootte gemeten in Standaardopbrengst (SO);

1.49 Hobbymatige agrarische activiteiten

Agrarische activiteiten die geen onderdeel uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf;

1.50 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.51 Horeca(bedrijf)

Een bedrijf waar hoofdzakelijk 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 de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en horeca met een grote negatieve impact naar de omgeving, zoals dansings en discotheken;

1.52 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;

1.53 Kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto, recreatiewoning of (sta)caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig een 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;

1.54 Kampeerplaats

Een plaats op een kleinschalig kampeerterrein welke uitsluitend voor één tent, één tentwagen, één kampeerauto of één caravan gebruikt mag worden;

1.55 Kampeerterrein

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;

1.56 Kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.57 Kap

Een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 75°;

1.58 Klein agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf welke niet voldoet aan de definitie van een volwaardig agrarisch bedrijf (ter indicatie: een bedrijf met een omvang tussen 9 en 35 nge of vergelijkbare grootte in SO);

1.59 Kleinschalige eet- en drinkmogelijkheden bij nevenactiviteiten

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat. Het gaat om de volgende activiteiten: verkoop aan huis van streekeigen producten, ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) en kleinschalig consumeren daarvan, kleinschalige detailhandel, Bed & Breakfast, sociaalmedische nevenfunctie (resocialisatie, therapie, kinderopvang);

1.60 Kleinschalig kamperen

Het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen gedurende 1 maart tot en met 31 oktober;

1.61 Landschapsdeskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instelling of persoon met deskundigheid op het gebied van natuur en landschap;

1.62 Landschapswaarden

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

1.63 Maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zoals een gemeentewerf, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.64 Natuurwaarden

De aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.65 Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat. De activiteit valt in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.66 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

De agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eenden-mesterij of – fokkerij, konijnenhouderij en champignonkwekerij;

1.67 Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, c.q. bovenste rand van een dak;

1.68 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.69 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.71 Ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, waarbij horeca mag worden uitgeoefend ten behoeve van deze hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan;

1.72 Overkapping

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

1.73 Peil

- a. De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerktreding van dit plan;
- b. Indien de voorgevel van een gebouw, de uitbreiding daarvan of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit de grens van een bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied', wordt de kruin van de weg als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;

1.74 Permanente bewoning

Bewoning door een persoon of door groepen van personen van een kampeermiddel als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats dan wel een gebruik van een kampeermiddel anders dan voor recreatieve doeleinden;

1.75 Permanente/jaarrond standplaats kampeermiddel

Een (gedeelte van een) terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.76 Prostitutie

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

1.77 Recreatiewoning

Een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.78 Recreatieve bewoning

De bewoning die gericht is op ontspanning en/of vrijetijdsbesteding;

1.79 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.80 Seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

Een (gedeelte van een) terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.81 Silo

Opslagplaats voor voedsel of mest (voeder- en mestsilos);

1.82 Sleufsilos

Opslagplaats voor stort- of bulkgoederen met één of meer rechtopstaande wanden;

1.83 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.84 Stacaravan

Een caravan of soortgelijk onderkomen, bestaande uit één bouwlaag en uit één deel op wielen – en derhalve zonder vaste fundering – met een maximale oppervlakte van 36 m² en hoogte van 3,30 meter, dat mede gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.85 Standplaats voor kampeermiddel

Een (gedeelte van een) terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.86 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.87 Verblijfsrecreatie

Recreatie waarbij het verblijf gericht is op ontspanning en/of vrijetijdsbesteding;

1.88 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;

1.89 Volwaardig agrarisch bedrijf

Een duurzaam agrarisch bedrijf met de (potentiële) omvang van ten minste één volle-dige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij pas-sende bedrijfsomvang;

1.90 Voorgevel

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

1.91 Voorgevelrooilijn

De lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan;

1.92 Voorste bouwgrens

De naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de bouwgrens die als zodanig moet worden beschouwd;

1.93 Wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.94 Wonen

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

1.95 Woning of wooneenheid

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

1.96 Zomerseizoen

De periode vanaf 1 april tot en met 1 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarische productiegronden;
- b. De uitoefening van een volwaardig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. Bedrijfswoningen, waarbij per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan dan wel het bestaande aantal woningen;

alsmede voor:

- d. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – horeca en terras': ondersteunende horeca ten dienste van de camping binnen het plangebied;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker', tevens voor een duiker;
- f. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek': instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige beeldbepalende bebouwing;
- g. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Met daaraan ondergeschikt:

- 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. 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 de bedrijfswoning als de bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- 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 een 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, eendenkooien en dijken;
- q. Hobbymatige agrarische activiteiten;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, paden, landbouwontsluitingswegen, 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 i tot en met n 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;
 - b. Bedrijfswoningen;
 - c. Bijgebouwen bij de woningen;
- met dien verstande dat:
- d. Gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

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. Bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 - 1. Een volwaardig agrarisch bedrijf
 - i. Doelmatigheid en noodzaak dient te worden aangetoond;
 - ii. Ter toetsing hiervan dient verplicht advies van een externe agrarische deskundige te worden ingewonnen;
 - 2. Nevenactiviteiten zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1.1](#);
 - 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.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning 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 bedrijfswoning de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. De hoofdmassa van bedrijfswoningen wordt verplicht voorzien van een kap.

3.2.4 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

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

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkapping mag niet meer bedragen dan 75 m² waarvan maximaal 30 m² aan overkappingen;
- b. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. Bijgebouwen 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 bedrijfswoning.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Er mag maximaal één mestsilo 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 mestsilo zijnde) 12 m;
 3. Mestsilo's 6 m;
 4. Sleufsilos 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, maximum 30 m² aan overkappingen bij een bedrijfswoning zijn toegestaan en de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning ten hoogste 75 m² bedraagt.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak 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 gebouw 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 eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. De aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- 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 25 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 eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

- d. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. De bouwhoogte maximaal 15 m bedraagt voor zover het bouwvlak direct grenst aan gronden ter plaatse van de bestemming Agrarisch met waarden.

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 25 m, met dien verstande dat:

- a. De afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. De eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. De bouwhoogte maximaal 15 m bedraagt voor zover het bouwvlak direct grenst aan gronden ter plaatse van de bestemming Agrarisch met waarden.

3.3.5 Afwijking mestlo buiten 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. Aangetoond moet worden dat de mestlo niet binnen het bouwvlak kan worden opgericht;
- d. De eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.6 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

3.4.1 Strijdig gebruik

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](#) ten behoeve van het toestaan van nieuwe 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. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak' een paardenbak voor de voorgevel van de woning is toegestaan;
- d. In het geval van een slagenverkaveling wordt de lange kant van de paardenbak parallel aan de dichtstbijzijnde verkavelingsloot gesitueerd;
- e. De paardenbak wordt niet over sloten gesitueerd;
- f. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- g. De afstand van de paardenbak tot woningen van derden dient minimaal 25 m te bedragen;
- h. Lichtmasten bij paardenbakken niet zijn toegestaan;
- i. De aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 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.

3.5.3 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 gebruik als fruitteelt of sierteeltgrond

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde [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.

3.5.5 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.

3.5.6 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 de 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 2.3](#) 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 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.

3.6.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek'

- a. De sloopwerkzaamheden als bedoeld in [artikel 3 lid 6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast;
- b. Het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van het karakteristieke bebouwingsbeeld plaatsvindt;

- c. Het karakteristieke bebouwingsbeeld in redelijkheid niet te handhaven is.

Met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk slechts verleend wordt als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed van de gemeente Vijfheerenlanden een positief advies heeft uitgebracht.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 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.

3.7.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te 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 sub 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 is niet toegestaan;
- g. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. De omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- i. 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;
 6. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- j. De bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
- k. De bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.7.3 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, en-/of 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 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.

3.7.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf, Dienstverlening, Maatschappelijk en Kantoor

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen, voor zover gelegen binnen een bouwvlak, na bedrijfsbeëindiging 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 in ieder geval niet meer bedraagt 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 eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- l. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- m. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- n. 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.
- o. De bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige;
 - p. De bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.7.5 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 eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten niet onevenredig worden aangetast;
- d. De uitbreiding landschappelijk wordt ingepast;
- e. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. De wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg zal hebben en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 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. 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.
- h. 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;
- i. De wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige;
- j. De bevoegdheid er tevens in voorziet dat het bouwvlak kan worden verkleind.

3.7.6 Wijzigingsbevoegdheid naar bouwvlak niet-volwaardig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1.1 sub b](#) 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;
 6. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- h. De aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige;
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- j. Het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteeltbedrijf;
- k. 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 Recreatie - Verblifsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblifsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Verblifsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein waarbij:
 1. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2':
 - i. Het terrein het gehele jaar door kampeermiddelen mag worden gebruikt, met dien verstande dat stacaravans en recreatiewoningen niet zijn toegestaan;
 - ii. Uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan;
 2. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3':
 - i. Het terrein het gehele jaar door kampeermiddelen mag worden gebruikt alsmede een bed & breakfast en maximaal vier recreatiewoningen; met dien verstande dat:
 - Uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan;
 - Stacaravans zijn toegestaan waarbij maximaal één bijgebouw per stacaravan mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 12 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
 - ii. Een bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek': instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige beeldbepalende bebouwing;
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – horeca en terras': ondersteunende horeca ten dienste van de camping binnen het plangebied;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker', tevens voor een duiker;
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen als bijbehorende gebouwen waaronder begrepen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, ondergeschikte detailhandel en horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. 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;
- e. Bedrijfswoningen worden verplicht voorzien van een kap.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen vanaf 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 75 m² waarvan maximaal 30 m² aan overkappingen;
- c. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 5 m;
- e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. Bijgebouwen dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- g. In afwijking van sub a mogen ter plaatse van de voorgevel erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. De diepte van de erker mag ten hoogste 1,5 m mag bedragen gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. De breedte van de erker mag ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. De bouwhoogte van de erkers niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

4.2.4 Recreatiewoningen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' mogen maximaal vier recreatiewoningen worden gerealiseerd waarbij:

- a. De inhoud van een recreatiewoning ten hoogste 300 m³ mag bedragen;
- b. Het grondoppervlak van een recreatiewoning ten hoogste 60 m² mag bedragen;
- c. Een recreatiewoning uitsluitend in één bouwlaag met kap mag worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte ten hoogste 4 m respectievelijk 6 m mag bedragen;
- d. De afstand van een recreatiewoning en een berging tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- e. Afstand van een recreatiewoning of een gedeelte daarvan tot enig punt van een ander gebouw mag niet minder dan 6 m bedragen;
- f. Per recreatiewoning mag ten hoogste één berging worden gebouwd met een grondoppervlak van ten hoogste 15 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,7 m.

4.2.5 Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de onder [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' geen gebouwen en/of overkappingen toegestaan;
- b. In afwijking van sub a is in het zomerseizoen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitair' een sanitair gebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;
- c. Op de onder [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' gebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
- d. In aanvulling op sub c en in afwijking van sub f zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' overige gebouwen toegestaan met

- een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 196 m² en een maximale bouw- en goothoogte van 6 m respectievelijk 3 m;
- e. De goothoogte van overige gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
 - f. De bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt maximaal 5 m;
 - g. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 m, met dien verstande dat lichtmasten een neerwaartse uitstraling dienen te hebben ;
 - h. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 m;
 - i. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1,5 m;
 - j. De bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 m;
 - k. De bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 m;
 - l. De bouwhoogte van van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2](#) en worden toegestaan toestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen 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.

4.3.2 Afwijking afstand perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.4](#) voor het bouwen van recreatiewoningen en bergingen op een afstand van minimaal 1,5 m tot de perceelgrens dan wel minimaal 3 m tot enig ander gebouw, mits geen onnodige verandering teweeg wordt gebracht in de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen en de gebruikswaarde van het te bebouwen perceel niet onevenredig wordt geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Inrichting kampeerterrein

Het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' is uitsluitend toegestaan, indien de uitbreiding van het kampeerterrein (aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2'), binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, op een goede wijze landschappelijk wordt ingericht en in stand wordt gehouden conform bijlage 2 Landschappelijke inpassingsplan (incl. referentiebeelden).

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning dan wel het laten gebruiken van kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.

4.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek'

- a. De sloopwerkzaamheden als bedoeld in [artikel 4 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast;
- b. Het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van het karakteristieke bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- c. Het karakteristieke bebouwingsbeeld in redelijkheid niet te handhaven is.

Met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk slechts verleend wordt als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed van de gemeente Vijfheerenlanden een positief advies heeft uitgebracht.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. Taluds en natuurvriendelijke oevers;
- c. Voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

5.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;

met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 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 30 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 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 1' 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 30 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 30 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.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 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 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 100 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 2' 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 verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 100 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 100 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 100 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 - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 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 500 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 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 5' 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 500 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 500 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.

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 8 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 8 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 8 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 9 Waarde - Archeologie 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 9 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 10.000 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 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 6' 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 verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 10.000 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 10.000 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.

9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 9 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 9 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 9 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.

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.

12.1 Horeca en terras

De gronden en gebouwen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – horeca en terras' mogen, zoals bepaald in [artikel 3 lid 1.1 sub d](#) en [artikel 4 lid 1 sub c](#), worden gebruikt voor ondersteunde horeca ten dienste van de camping binnen het plangebied, met dien verstande dat:

- a. De gebruiksoppervlakte maximaal 288 m² mag bedragen (168 m² bestemd voor in pandige horeca en 120 m² in de vorm van een terras). Het is niet mogelijk om de oppervlakte voor 'binnen' en 'buiten' horeca met elkaar uit te ruilen.

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

De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeur of handelingen waarvoor de Gedeputeerde Staten toestemming hebben verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

13.1.3 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;

13.1.4 Verlening omgevingsvergunning

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

13.1.5 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;

- d. De bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, met dien verstande dat;
- e. De inhoud van een zodanig gebouwtje niet meer dan 50 m³ en de hoogte daarvan niet meer dan 4 m zal bedragen, alsmede voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de telecommunicatie, met dien verstande dat deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
- g. Het bouwen van schuilstallen voor vee en paarden buiten een bouwvlak mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De maximale oppervlakte bedraagt 15 m²;
 - 2. De maximale hoogte bedraagt 2,5 m;
 - 3. Er is geen opslag toegestaan;
 - 4. De schuilstal wordt gerealiseerd in de vorm van een overkapping.

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.

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 (Zie bijlage 1 Stedelijke zones) 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: 'Meerkerk, Broekseweg 75-77'