

Molenlanden



Regels

bestemmingsplan “Giessenburg, Muisbroekseweg 39”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-VG01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden	10
Artikel 4 Tuin	21
Artikel 5 Wonen	22
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 1	24
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2	25
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4	27
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 5	29
Artikel 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied	31
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	32
3 Algemene regels	33
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 13 Algemene bouwregels	33
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	35
4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 18 Overgangsrecht	37
Artikel 19 Slotregel	37

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroepen

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 agrarisch bedrijf

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

- a. Akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt en bosbouw;
- b. Grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. Glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. Sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. Fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. Intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- h. Een paardenfokkerij.

1.9 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installaties

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bed & breakfast/gastenverblijf

Het verstrekken van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning of het hoofdgebouw.

1.15 bedrijfs- of dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevi-inrichtingen

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 bevoegd gezag

Bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijgebouw

Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten en bergingen.

1.22 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 van een standplaats.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.30 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.31 dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.32 deskundige

Een door het bevoegd gezag te erkennen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie, natuur, landschap en/of cultuurhistorie.

1.33 extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.34 gebouw

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

1.35 geluidsgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.36 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.37 inpandig

Omsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen.

1.38 kap

Een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.40 kleinschalig kamperen/kamperen bij de boer

Een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf of burgerwoning gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober, stacaravans zijn niet toegestaan.

1.41 kwetsbare objecten

- a. Woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienstwoningen van derden;
- b. Gebouwen bestemd voor verblijf, als dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarige, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. Ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;
 2. Scholen;
 3. Gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang voor minderjarigen;
- c. Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig, zoals:
 1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m²;
 2. Complexen van meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover

in die complexen of in die winkels aan supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

- d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- e. Restaurants, voor zover hier in geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn.

1.42 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.43 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.44 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.45 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.46 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.48 paardenbak

Een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.49 paardrijactiviteiten

Het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.50 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.51 plattelandswoning

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.53 teeltondersteunende voorzieningen

- a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, boogkassen tot 0,5 m, wandelkappen en schaduwhallen.
- b. Permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, vraatnetten, hagelnetten, regenkappen, containervelden en regenkappen, hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken.

1.54 voorgevel

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

1.55 Wgh-inrichtingen

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.56 zijerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 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.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in [lid 1.8 onder b](#);
 - b. Het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing en de landschappelijk fraai gelegen veenstromen met doorzichten naar het open veenweidelandschap;
 - c. De uitoefening van een bestaande intensieve veehouderij zoals genoemd in [lid 1.8 onder c](#) uitsluitend als neventak;
- alsmede voor:
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een zorgboerderij;
 - e. Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': een bed & breakfast;
 - f. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- g. Extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- h. Kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
- i. De in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal oppervlak dat aan bebouwing en gronden in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
- j. Voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

- k. Er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m ² aan bebouwing	max m ² aan gronden
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	-
in pandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)	500	-

veearts/hoefsmederij/KI-station	200	-
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	200	-
kano-, boot- of fietsenverhuur	100	-
bed & breakfast/gastenverblijf	100	-
kampeerboerderij, trekkershutten (met uitzondering van kleinschalig kamperen)	200	-
kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen	100	3.000 m ² binnen of aansluitend aan het bouwvlak
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	100	gehele bedrijf
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel.	500	-

3.2 Bouwregels

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

- a. Gebouwen;
 - b. Bedrijfswoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen wordt kuilvoerplaten, sleuf-, mest- en voedersilo's en paardenbakken;
- met dien verstande dat:
- d. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
 - e. Per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf mogen worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste 67% van het oppervlak van het gehele bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven;
- b. De goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m;

- c. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. De onderlinge afstand van gebouwen op het bouwvlak bedraagt ten minste 2 m en ten hoogste 20 m;
- e. De afstand tussen bedrijfsgebouwen en de as van de weg dient minimaal 20 m te bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is weergegeven;
- b. De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. De inhoud per bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste 850 m³ bedragen;
- d. Het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 75 m² met een goothoogte van ten hoogste 3 m;
- e. Indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
 - 1. Het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd dan wel;
 - 2. Het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;
 - 3. Het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van voedersilo's mag ten hoogste 25 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. De inhoud, bouwhoogte en doorsnede van mestilo's mag respectievelijk ten hoogste 2.500 m³, 5,5 m en 25 m bedragen;
- d. Ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 - 1. Per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan, hetzij binnen het bouwvlak of buiten het bouwvlak indien gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in [artikel 3 lid 5.4](#);
 - 2. De afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
 - 3. De paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - 4. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
 - 5. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub a](#) ten behoeve van het maximum bebouwingspercentage, met inachtneming van het volgende:

- a. Het bebouwingspercentage mag van 67% naar 100% worden vergroot;
- b. Vergroting van het bebouwingspercentage is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is ieder geval sprake, indien de vergroting vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- c. Van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf;
- d. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
- e. De vergroting van het bebouwingspercentage mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. De vergroting van het bebouwingspercentage mag niet leiden tot onevenredige aantasting van omliggende natuur- en landschapswaarden.

3.3.2 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2 sub d](#) ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch, met inachtneming van het volgende:

- a. Overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
- c. Het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- d. Van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden van minimaal 5 m breed.

3.3.3 Ten behoeve van het overschrijden bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub c](#) ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

- a. De bouwhoogte mag overschreden worden tot maximaal 12 m;
- b. Van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van de bouwhoogte voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van de bouwhoogte op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierwelzijn noodzakelijk is;

- c. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan.

3.3.4 Ten behoeve van 1e bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van reële agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) ten behoeve van de bouw van een 1e agrarische bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. Van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf waar permanente toezicht vereist is;
- b. De bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is;
- c. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
- d. Het bedrijf mag niet eerder over een eerste agrarische bedrijfswoning beschikt hebben;
- e. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
- f. De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. Een 2e agrarische bedrijfswoning is ten alle tijden niet toegestaan.

3.3.5 Ten behoeve van mestilo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3 sub c](#) ten behoeve van het oprichten van mestilo's met een grotere inhoud, hoogte en diameter dan is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. De afmetingen van de mestilo in overeenstemming zijn met de aard en omvang van het bedrijf;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan.

3.3.6 Ten behoeve van de maximale inhoudsmaat

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.2 sub c](#) ten behoeve van het toestaan van een grotere inhoudsmaat van de bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. De woning dient deel uit te maken van een pand voorzien van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. De bestaande afmetingen van het gebouw mogen niet worden uitgebreid;
- c. Het karakter van het gebouw dient in stand te blijven.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

- c. Bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m² en mag er niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. Binnen het agrarische bouwvlak mag ten hoogste één toercaravan buiten gestald worden;
- e. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 - 1. Kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. Er dient minimaal 1 ha grond beschikbaar te zijn aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
 - 3. Het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 - 4. Het kleinschalige kampeerterrein mag niet gelegen aansluitend aan of behorend bij een kampeerterrein waarvoor een (omgevingsvergunning)vergunning, vrijstelling, of ontheffing voor is verleend; de onderlinge afstand tussen kampeerterreinen dient minimaal 500 m hemelsbreed te zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub i](#) ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. Nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en/of natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- d. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- e. Bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- g. Uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- h. Bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m² en mag er niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- i. Ten behoeve van de nevenfunctie biomassa- en mestvergistingsinstallaties geldt dat er geen maximaal oppervlak is weergegeven, maar dat uitgegaan wordt van een verwerkingscapaciteit van ten hoogste 25.000 ton per jaar;
- j. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 - 1. Kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. Het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Tabel 3.2 Nevenfuncties toegestaan via afwijking

nevenfunctie	max. m² aan bebouwing	max m² aan gronden
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	400	100
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension/stalhouderij	200	800
paardenafrichtingsbedrijf	200	800
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij, categorie 1a en 1b)	100	500
agrarisch georiënteerde dagrecreatie (poldersport, boerengolf)	100	gehele boerenland
kleinschalig kamperen tot ten hoogste 25 standplaatsen	100	3.000 m ² binnen of aansluitend aan het bouwvlak
agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	100	niet van toepassing (gehele bedrijf)
kleinschalige detailhandel (zoals verkoop antiek en curiosa)	100	-
kinderdagopvang	200	100
museum/tentoonstelling	200	500
overige niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) met uitzondering van horecabedrijven	200	-

3.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 3.1 en 3.2 teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 3 lid 5.1](#).

3.5.3 Ten behoeve van groter oppervlak voor nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m² aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 3.1 en 3.2, teneinde een groter aantal m² toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. De nevenfunctie dient plaats te vinden in een bijgebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 3.1 en 3.2;
- b. afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het bijgebouw gebruikt kan worden;
- c. Na verlening van afwijking mag het gehele bijgebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
- d. Nieuwbouw ten behoeve van de afwijking is niet toegestaan;
- e. De uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

3.5.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 4](#) onder a ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch, met inachtneming van het volgende:

- a. De paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden;
- b. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- c. De paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
- d. De paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- e. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. De omvang van de paardenbak bedraagt ten hoogste 20 bij 40 m;
- g. Lichtmasten en afrastering/hekken zijn niet toegestaan;
- h. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.5.5 Ten behoeve van een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. De bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. Er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. Op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;

- d. De bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2.2](#) van toepassing blijven;
- e. Er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden zodanig te wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
- c. Er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- d. In afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 600 m² teruggebouwd mag worden;
- e. Na de bestemmingswijziging dient het bouwvlak zoveel mogelijk beperkt te worden tot de gronden waar bebouwing aanwezig is en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfscomplex' opgenomen;
- f. Er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden, met uitzondering van de vervolgfunctie hoveniersbedrijf, waar ten hoogste 100 m² aan buitenopslag plaats mag vinden;
- g. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijk waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- h. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder g wordt voldaan;
- i. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. Er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- l. Parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- m. Het aantal woningen niet mag toenemen;
- n. Stapeling van vervolgfuncties is niet toegestaan.

Tabel 3.3 Toegestane vervolgfuncties

vervolgfuncties
wonen/hobbyboer
in pandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
paardenafrichtingsbedrijf
veearts/hoefsmederij/Kl-station
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
recreatief nachtverblijf/kampeerderij/trekkershutten (met uitzondering van kleinschalig kamperen)
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, wijnproeverij, speelboerderij), categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten
sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
kinderdagopvang
museum/tentoonstelling
in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) met uitzondering van garagebedrijven

3.6.2 Uitbreiding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden te vergroten op gronden met de bestemming Agrarisch tot ten hoogste 2 ha, met inachtneming van het volgende:

- Uitbreiding is alleen toegestaan indien het een reëel agrarisch bedrijf betreft;
- Uitbreiding is niet toegestaan ten behoeve van een intensieve veehouderij, aangeduid met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
- De uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische

- bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. Het aantal woningen mag niet toenemen;
 - f. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
 - g. De initiatiefnemer dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan;
 - h. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, hetgeen door de initiatiefnemer met een inrichtingsplan aangetoond dient te worden;
 - i. Aan het gehele bouwvlak wordt de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden toegekend.

3.6.3 Wijziging naar Groen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Groen ten dienste van nieuwe landschapselementen tussen de 0,5 en 5 ha grootte, met inachtneming van het volgende:

- a. Het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd.

3.6.4 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Natuur ten dienste van de ontwikkeling van ecologische verbindingzones en nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. Aanwijzing of realisering van gronden tot reservaat- of natuurontwikkelingsgebied dient plaatsgevonden te hebben;
- b. Het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte te zijn vastgelegd;
- c. Het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben;
- d. Er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.5 Ruimte-voor-Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;

- b. Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd, waarbij het niet toegestaan is om verspreid liggende bebouwing te 'sprokkelen';
- c. Het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste drie;
- d. De inhoudsmaat van de compensatiewoning mag ten hoogste 850 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
- e. Indien 2 woningen in één groot boerderijvolume worden gebouwd, is vergroting van de maximale inhoudsmaat naar 1.000 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mogelijk;
- f. In afwijking van het gestelde onder d mag de inhoud van de compensatiewoning groter zijn dan 850 m³, indien:
 - 1. Bij 400 m² extra sloop mag de inhoud van de compensatiewoning 900 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
 - 2. Bij nogmaals 400 m² sloop mag de inhoud van de compensatiewoning 1.000 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
- g. De bouw van de compensatiewoning vindt plaats op het bouwvlak;
- h. De te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- i. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- j. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- k. De nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. De initiatiefnemer dient door middel van een inrichtingsplan aan te tonen dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, parkeervoorzieningen, tuinen, groen, water, in- en uitritten en toegangswegen.

4.2 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 oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m²;
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, met uitzondering van toegangspoorten, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders, inclusief toegangspoorten, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Bed & breakfast/gastenverblijf, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, groen, in- en uitritten en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Per bouwvlak mag één hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) gebouwd worden;
- c. De inhoud van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' aangegeven maximale inhoud;
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 4 m, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximale goothoogte' anders is aangegeven;
- e. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat het hoofdgebouw op ten minste 9 meter van de weg dient te worden gebouwd of herbouwd.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Ten hoogste 50% van het bouwvlak, met uitzondering van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m²;
- c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.
- d. Bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, met uitzondering van toegangspoorten, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders, inclusief toegangspoorten, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Naast de gestelde bouwregels in [artikel 5 lid 2](#) dient voor de nieuwbouw van hoofd- en bijgebouwen te worden voldaan aan de bij deze regels gevoegde beeldkwaliteitseisen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. Binnen het bouwvlak mag ten hoogste één toercaravan buiten gestald worden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken teneinde ter plaatse van de bestemming 'Wonen', de volgende nevenfuncties toe te staan met bijbehorend maximaal oppervlak:

1. Kano-, boot- of fietsenverhuur met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 100 m²;
2. Theeschenkerij met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 100 m² en een maximale oppervlakte aan gronden van 500 m².

Met inachtneming van het volgende:

- a. Nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap wordt aangetoond;
- c. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. Bij het inpassen van een nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- e. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- f. Uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende bewoner te worden uitgevoerd.

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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 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 één 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 Uitvoeringsverbod 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 verharden 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 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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 voor een omgevingsvergunning

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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszinds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszits in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 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 één 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 Uitvoeringsverbod 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 verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid 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 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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 voor een omgevingsvergunning

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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszits in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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 - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' 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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie

naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;

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 één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' 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 parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen 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 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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 250 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 voor een omgevingsvergunning

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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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 - 5

9.1 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.

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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 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 één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod 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 verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

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 250 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 voor een omgevingsvergunning

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 overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is

vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;

- 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 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de waterberging.

10.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid [artikel 10 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2 sub c](#), met inachtneming van de volgende regels:

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

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

10.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

10.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 10 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- b. Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 10 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

11.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 11 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 11 lid 2 sub c](#), met inachtneming van het volgende:

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

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

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

13.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

13.3 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 en [artikel 13 lid 5](#) is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 [artikel 13 lid 5](#) is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

13.4 Afstand tot gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

- a. De minimumafstand tot objecten categorie I en II bedraagt 100 meter ingeval van inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden;
- b. De minimumafstand tot objecten categorie I en II bedraagt 50 meter ingeval van inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden;
- c. De minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V bedraagt 50 meter ingeval van inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden;

- d. De minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V bedraagt 25 meter ingeval van inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden.

13.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m².

13.6 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bed & breakfast kamers voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 75 m² en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
- c.
 - 1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 - 2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 2 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

16.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 13 lid 2](#) ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. De herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
- c. De nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

17.2 Archeologische waarden

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

17.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen teneinde de herbouw van woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. Na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid 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.

18.2 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 dit lid 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Dit lid 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van het bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39'.